

Stadt Offenburg Bebauungsplan "Winkel"

Zum Antrag vom 5.3.97
des Stadt Offenburg
gehört, 4
Anlage Stadt Offenburg
für

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Winkel" und zur Aufhebung des Bebauungsplans "Weinstraße-Winkel" Stadtteile Zell-Weierbach und Rammersweier

1.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das zwischen den Ortsteilen Zell-Weierbach und Rammersweier gelegene Sägewerk Bross soll an eine andere Stelle verlagert werden. Dadurch wird eine planerische Neuordnung des ca. 1.3 ha großen Geländes erforderlich.

Es ist vorgesehen, auf dem freiwerdenden Areal einen Einkaufsmarkt zur Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung von Zell-Weierbach und Rammersweier zu errichten. Darüber hinaus sind 32 Hauseinheiten in Form von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern vorgesehen.

In Verbindung mit dem Einkaufsmarkt ist ein Parkplatz mit 65 Stellplätzen vorgesehen. Diese Stellplätze sollen außerhalb der Geschäftszeiten das bisher unzureichende Stellplatzangebot für den Sportbetrieb ergänzen.

1.2 Aufhebung des Bebauungsplans "Weinstraße-Winkel"

Im Bereich des an den neuen Bebauungsplan angrenzenden Sportplatzes besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan "Weinstraße-Winkel", vom 19.12.1981. Dieser Plan soll ersatzlos aufgehoben werden. In Teilbereichen wird der alte Geltungsbereich vom neuen Bebauungsplan "Winkel" überlagert.

Der Bebauungsplan "Weinstraße-Winkel" war Grundlage für den Bau der Zell-Weierbacher Sportanlage sowie des Clubhauses. Die kleine Gewerbefläche für örtliches Handwerk, zum damaligen Zeitpunkt im Anschluß an das Sägewerk angelegt, wurde mangels Bedarf bisher nicht verwirklicht.

Die Gewerbefläche wurde aus diesen, aber auch aus landschaftsgestalterischen Erwägungen bereits bei der letzten Fortschreibung aus dem Flächennutzungsplan als Baufläche herausgenommen. Die jetzige Umwidmung des Sägewerks in ein Wohn- und Mischgebiet ersetzt diese Planungskonzeption. Die im Bebauungsplan ebenfalls geplante größere Parkierungsfläche für das Sportgelände kann entfallen, da wie oben

ausgeführt, die Stellplätze des Einkaufsmarktes auch für den Sportplatzbedarf zur Verfügung stehen.

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes:

Das Gebiet befindet sich südwestlich der Weinstraße auf Gemarkung Rammersweier mit den Grundstücken Flst. 4702 und 4698, östlich des "Winkel". Letzteres grenzt an das vorhandene Sportgelände.

Auf Gemarkung Zell-Weierbach setzt sich entlang des Sportplatzes das Gelände fort mit den Flst. 4491, 4496, 4738, 4739, 4491/2 und 4494/1. Südlich des "Winkel" wird noch Flst. 4974/1 aufgenommen.

Südöstlich des "Winkel" ist vorwiegend das Grundstück des ehem. Sägewerks Flst. 547/2 betroffen. Daneben wird noch Flst. 550 und teilweise 541/1, 545 und 539 (Weinstraße) einbezogen, ebenso die Weggrundstücke 8639 und 554. Die Grundstücke sind zum großen Teil bebaut oder als Hoffläche befestigt.

3. Einfügung in den Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Fläche des Sägewerks als Gewerbliche- bzw. Mischbaufläche ausgewiesen.

Durch die Neukonzeption des Gebietes wird diese Fläche teilweise als Mischgebiet (Bereich des Verbrauchermarktes) und allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt. Eine Berichtigung im Flächennutzungsplan erfolgt im Zuge der geplanten Fortschreibung.

4. Art der baulichen Nutzung:

Im Planbereich wird "Mischgebiet" (MI) und "All gemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

5. Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Nutzungsschablone im "zeichnerischen Teil" oder "Planteil" des Bebauungsplans ersichtlich. In Anlehnung an die Bebauung der Umgebung ist 2-geschossige Bebauung in Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen.

6. Bauweise:

Als Bauweise wird "offene Bauweise" gem. § 22(2) BauNVO festgelegt. Gemäß den Darstellungen im Planteil sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Desweiteren ist für das Mischgebiet "abweichende Bauweise" nach § 22(4) BauNVO festgesetzt.

7. Verkehrserschließung:

Zur Erschließung des Gebietes wird auf beiden Seiten der Straße "Winkel" jeweils eine Stichstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung angelegt. (Verkehrsberuhigte Mischfläche)

Die Stichstraße auf der Westseite erschließt gleichzeitig den Sportplatz.

Durch die Stichstraße auf der Ostseite wird, neben der Erschließung der dort geplanten Hauseinheiten, für die von der Weinstraße abgeschnittenen Grundstücke Flst. 541/1 und 550 eine direkte Erschließung ermöglicht.

Das "Mischgebiet", bzw. der angrenzende Parkplatz werden direkt von der Weinstraße erschlossen.

Der Belieferungsverkehr des Marktes kann von der Weinstraße aus oder auch über die westliche Stichstraße abgewickelt werden.

Zur Sicherung des Schulweges, der durch das Gebiet führt, wurde beiderseits der Straße "Winkel" ein 1.5 m breiter Gehweg neu ausgewiesen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung:

Das Gebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Eine ausreichende Kapazität ist vorhanden.

8.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband im Trennsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich verlegt.

8.3 Gasversorgung:

Das Gebiet wird von der Gasversorgung Mittelbaden (MIBA) versorgt. Im Sinne der Minderung der Brennstoffemissionen wird empfohlen, in den Gebäuden eine Gasheizung vorzusehen.

8.4 Elektroversorgung:

Die Elektroversorgung erfolgt durch das EW Mittelbaden. Es ist vorgesehen, Erdkabel zu verlegen.

8.5 Fernsprechversorgung und Telecom-Verkabelung:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist vorgesehen, das Gebiet an das Fernsprechnet und an das Kabelfernsehen anzuschließen.

8.6 Müllbeseitigung:

Diese erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

8.7 Schallschutz:

Um den möglichen Konflikt zwischen dem Wohngebiet und dem benachbarten Sportplatz auszuschließen, wurde von einem Sachverständigen ein Schallgutachten eingeholt. (Horstmann und Berger, 72213 Altensteig, Gutachten mit Ergänzung Nr. 96/27.114-GA. 01 und 02)

Nach diesem Gutachten sind aus dem Sportbetrieb und aus dem Parkierungsverkehr Überschreitungen der nach DIN 18005 zulässigen Werte zu erwarten. Die im Gutachten Ziffer 3.3.3. (Seite 9) vorgeschlagenen aktiven und passiven Maßnahmen (Lärmschutzwände C +D, sowie Schallschutzfenster) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Tabelle ist hier wiedergegeben:

Bebauungsgebiet "Weinstraße/Winkel"			
Lärmschutzmaßnahmen	Höhe in [m] bzw. Schallschutzklasse	Lage	Länge in [m]
<i>Aktive (Fall 2)</i>			
Lärmschutzwand C	3,00	Siehe Anlage 7	≥ 26,00
Lärmschutzwand D	3,00	Siehe Anlage 7	≥ 33,00
<i>Passive</i>			
Fenster Haus 10	SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB)	Nordwestfassade	-
Fenster Haus 11	SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB) SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB)	Nordwestfassade Nordostfassade	-
Fenster Haus 18	SSK 3 ($R_{w,p} = 40$ dB) SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB)	Nordostfassade Südostfassade	-
Fenster Haus 19	SSK 3 ($R_{w,p} = 40$ dB)	Nordostfassade	-
Fenster Haus 20	SSK 3 ($R_{w,p} = 40$ dB) SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB)	Nordostfassade Nordwestfassade	-
Fenster Haus 21	SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB)	Nordostfassade	-
Fenster Haus 25	SSK 2 ($R_{w,p} = 35$ dB)	Nordwestfassade Nordostfassade	-

Die Höhenangabe der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Niveau der Planstraße 2

8.8 Altlasten:

Um mögliche Kontaminationen durch vorhergehende Nutzungen, die im Widerspruch mit den geplanten Nutzungen stehen, auszuschließen, oder deren Beseitigung zu regeln, ist ein Bodengutachten erstellt worden. (Institut für angewandte Geologie, Dipl. Geologe H. Seitz, 77731 Willstätt, vom 08.11.96) Nach Ansicht des Gutachters kann das von der Altablagerung ausgehende Gefährdungspotential für die Umweltmedien

Grund-, Oberflächenwasser, Luft und Boden als eher gering eingestuft werden.

8.9 Grundwasser:

Laut Angaben der Gewässerdirektion Rhein kann für das Plangebiet kein Grundwasserstand angegeben werden, da kein Meßpegel in der Nähe vorhanden ist. Durch die vorgegebene Höhenlage ist jedoch nicht damit zu rechnen, daß die Kellersohlen der Gebäude unter den höchsten bekannten Grundwasserstand zu liegen kommen.

9. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a Abs.1 BNatSchG

Die Erschließung des Baugebietes stellt ein Vorhaben dar, welches den Eingriffstatbestand gem. 8a Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist über Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz dieser Eingriffe zu befinden.

Eine Vermeidung des Eingriffs bedeutet dabei nicht den Verzicht auf die Erschließung des Baugebietes, es geht vielmehr um die Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Rahmen der Planung.

Die im Naturhaushalt verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich auszugleichen.

9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes

Auf dem zu überplanenden Gelände befindet sich derzeit ein Holzsägewerk. Die östlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut.

Flächenzusammenstellung Bestand:

Bebauung	2.660 qm	20.2%
Versiegelte Fläche	5.720 qm	43.5%
Wasserdurchlässige Fläche	2.000 qm	15.5%
Begrünte Fläche	1.540 qm	11.7%
Böschungsbewuchs	1.200 qm	9.1%
<hr/>		
Summe Flächen	13.130 qm	100%
Anzahl Hochstämme	8 Stück	

9.3 Bewertung des Planungszustandes

Flächenzusammenstellung Planung:

Bebauung	3.755 qm	28.5%
Versiegelte Fläche	1.765 qm	13.5%
Wasserdurchlässige Fläche	3.010 qm	23.0%
Begrünte Fläche	3.400 qm	25.9%
Böschungsbewuchs	1.200 qm	9.1%

Summe Flächen	13.130 qm	100%
---------------	-----------	------

Anzahl Hochstämme	70 Stück
-------------------	----------

Durch die derzeitige Nutzung sind mit Gebäuden und befestigten Hofflächen insgesamt 8.380 qm versiegelt. Diese Fläche reduziert sich trotz Bebauung in der Planung auf 5.520 qm.

Gleich günstig stellt sich das Verhältnis der bestehenden zur geplanten Grünfläche dar. Während im Bestand 20.8% der Fläche begrünt sind, geht die Planung von 35.0% Begrünungsanteil aus.

Besonders deutlich wird der Vergleich zwischen den vorhandenen Hochstämmen (8) und den geplanten (70)

Es ist beabsichtigt, den Parkplatz mit wasserdurchlässigem Pflaster zu belegen. Ebenso wird der Parkplatz mit einem Pflanzgebot für Hochstämme belegt.

Durch die GRZ 0.4 dürfen maximal 40% der jeweiligen Grundstücksfläche überbaut werden. Zuwege, Carports, Terrassen usw. sollen mit offenen Belägen ausgeführt werden.

Der Mutterboden ist auf den Grundstücken zu belassen und nach Durchführung der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Für Geländeauffüllungen ist der Erdaushub aus dem Grundstück zu verwenden. Stellplätze bzw. Hofbefestigungen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Flachdächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind zu begrünen.

9.4 Ausgleichsbilanz:

Flächenfunktion	Wertigkeit	vorhanden	geplant
Verkehrsfläche	gering	980 qm	1.965 qm
Befestigte Fläche	gering	4.740 qm	-----
Wasserdurchl. Fläche	mittel	2.000 qm	2.335 qm
Bebauung	gering	2.660 qm	3.980 qm
Begrünt	mittel	1.550 qm	3.650 qm
Böschungsrün	hoch	1.200 qm	1.200 qm
Anzahl Hochstämme	hoch	8	70

Diese Angaben dienen lediglich der Orientierung, eine Qualifizierung der Ausgleichsflächen ist nur näherungsweise möglich. Es wird jedoch deutlich, daß die Konversion der Fläche ökologisch hochwertiger sein wird als die vorhandene Nutzung, insbesondere nach der Anwachsphase der Vegetation.

10. Infrastruktur- Folgeeinrichtungen

10.1 Kindergärten

Die Versorgung der zusätzlich zu erwartenden Bevölkerung von 80-90 Einwohnern mit Kindergartenplätzen ist gesichert. Der Kindergarten befindet sich unmittelbar neben der Grund- und Hauptschule.

10.2 Schulen

Der Bedarf im Grund- und Hauptschulbereich ist durch die nahegelegene Schule gedeckt.

10.3 Sport- und Spielplätze

Unmittelbar neben dem Planungsgebiet befindet sich der Sportplatz auf Gemarkung Rammersweier. Oberhalb des Clubhauses ist der Ausbau des vorhandenen Kinderspielplatzes geplant.

10.4 Haltestellen ÖPNV

Die Bushaltestelle, die den Ortsteil Zell-Weierbach mit Offenburg verbindet, befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m.

10.5 Versorgung der Bevölkerung

Im Kern von Zell-Weierbach, in einer Entfernung von ca. 400 m, befindet sich ein Postamt, die Gemeindeverwaltung und verschiedene Läden des Grundbedarfs. Zur Verbesserung der Versorgung beider Ortsteile mit Artikeln des täglichen

Bedarfs, ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes im Plangebiet vorgesehen. Die Fläche beträgt dabei ca. 800 qm, d.h. ca. 700 qm Verkaufsfläche.

11. Städtebauliche Daten

11.1 Flächengliederung und Vergleichswerte

Verkehrsfläche	1.965 qm	15%
Parkierung	2.335 qm	17.8%
Baufläche	3.980 qm	30.3%
Privates Grün	4.850 qm	36.9%

Summe	13.130 qm	100%
-------	-----------	------

11.2 Haus- und Wohneinheiten

	Gebäude	Wohneinheiten
Einzelgebäude	2	4
Doppelhaushälften	10	12
Reihenhäuser mit 3 Geb.	12	12
Reihenhäuser mit 4 Geb.	8	8

Summe	32	36
-------	----	----

11.3 Einwohner und Wohndichte

Einwohner geplant (2.5 EW/WE) $36 \times 2.5 = 90$ Einwohner

Nettowohndichte $90 \text{ EW} : 1.3 \text{ ha} = 69 \text{ EW/ha}$

Wohnungen je ha Nettobauland $36 \text{ WE} : 1.3 \text{ ha} = 27 \text{ WE/ha}$

12. Kosten

Die Erschließung des Gebietes soll auf der Basis eines zwischen der Stadt und dem Bauträger vereinbarten "Städtebaulichen Vertrages" erfolgen.

Dieser Vertrag wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem Erschließungsträger abgeschlossen.

Der Stadt entstehen aus der Erschließungsmaßnahme keine Kosten

Offenburg, den 27.01.1997


Dr. Bruder
Oberbürgermeister

