

Zum Schreiben vom 10.12.99
der Stadt Offenburg,
Stadtplanungsamt,
gehörend.
Anlage 3
für Stadt Offenburg

BEBAUUNGSPLAN „GÄNSÄCKER“ STADTTEIL ZUNSWEIER

5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADTPLANUNG**

1. Anlaß der Änderung

Der in den Jahren 1981/82 aufgestellte Bebauungsplan ist seit 20.08.1982 rechtskräftig. Das in der Folgezeit erschlossene Baugebiet von ca. 14 ha Bruttobaufläche ist inzwischen weitgehend bebaut.

Der Endausbau der Straßen ist nun für die Jahre 1999 - 2001 eingeplant.

Im Vorfeld der endgültigen Ausbauplanung wurde die Straßengestaltung mit Ortschaftsrat, den betroffenen Anwohnern und den Grundstückseigentümern in mehreren Veranstaltungen ausführlich erörtert und diskutiert. Von der Verwaltung wurden die zum Teil nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen zur Gestaltung der Straßen überprüft; Gestaltungsalternativen wurden entwickelt und mit Ortschaftsrat und den betroffenen Bürgern abgestimmt. Das vom Ortschaftsrat am 18.11.1998 beschlossene und nachfolgend beschriebene Endausbaukonzept macht eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Im Zuge der Änderung wurde der Bebauungsplan u.a. auch auf eine neue aktuelle Grundlage gebracht und in verschiedenen Bereichen überarbeitet. Die einzelnen Änderungen werden nachfolgend dargestellt.

Da durch die neuen Festsetzungen im Straßenbereich Grundzüge der Planung berührt sind, ist ein Änderungsverfahren mit Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB notwendig. Die Beteiligung der Bürger ist - wie erwähnt - bereits erfolgt.

2. Änderungen im Bereich der Erschließungsstraßen und Wege

2.1 Franz-Philipp-Straße

Die Franz-Philipp-Straße ist im Bebauungsplan zum Ausbau als geradlinig verlaufende Verbindungsstraße von der Michael-Armbruster-Straße zum Bereich Schule / Hofweierstraße vorgesehen. Der Ausbau sollte in einem Straßenquerschnitt von 7,5 m mit einseitigem Gehweg erfolgen. Dazu war entlang der südöstlichen Straßenseite der Erwerb privater Vorgartenflächen notwendig, der im Zuge der Umlegungsmaßnahmen bereits getätigt wurde.

Nach heutigen Gesichtspunkten ist eine schnelle Verbindung von der Michael-Armbruster-Straße zur Hofweierstraße jedoch nicht nötig und aus Gründen der Wohnruhe und Verkehrssicherheit in der dicht bebauten Wohnstraße auch nicht erwünscht. Die Verbreiterung der Straße würde zudem erhebliche Kosten (insbesondere durch das notwendige Versetzen von Einfriedigungen und Mauern) verursachen, die voll zu Lasten der Stadt gingen.

Der bestehende Straßenquerschnitt von ca. 5,0 m Breite wird in flächengleichem Ausbau (ohne Gehweg) als Tempo 30 Zone für ausreichend angesehen. Die

vorgesehene Gestaltung mit Pflasterrinne und Pflasterbändern verstärkt den optischen Eindruck als reine Wohnstraße.

Die Anwohner haben sich in einem Gespräch mit der Ortsverwaltung für die Beibehaltung des historischen Straßenquerschnitts ausgesprochen. Die vom Grunderwerb betroffenen Grundstückseigentümer haben sich ebenfalls einstimmig für einen Rückerwerb der Grundstücksflächen ausgesprochen.

Der Ortschaftsrat hat mit Beschluß vom 28.07.1998 den Ausbau im bestehenden Straßenquerschnitt befürwortet und eine Änderung des Bebauungsplanes empfohlen.

Der Bebauungsplan wurde im zeichnerischen Teil entsprechend geändert. Es wird Mischfläche - Tempo 30 Zone - festgesetzt.

Die verbleibenden Vorgartenflächen entlang der südöstlichen Straßenseite werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche (MD) festgesetzt.

2.2 Straßen „In der Krautbündt“ Hardtmattsiedlung (Süd) und „Hinter den Gärten“

Die o.g. Straßen sind im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Mischfläche dargestellt, die gem. § 42 StVO ausgebaut werden soll (Zeichen 325/326 StVO Schrittgeschwindigkeit etc.).

Gegen diesen Ausbau hat sich eine große Mehrheit der Anwohner ausgesprochen. Es wurde der Wunsch vorgetragen, bei gleichbleibendem Ausbaustandart (Mischfläche mit Baumpflanzungen) die Straßen als Tempo 30 Zone auszuweisen. Vom Tiefbauamt wurde dieser Wunsch unterstützt, da ein einheitlicher Ausbaustandart für alle Wohnstraßen des Gebiets von Vorteil wäre.

Der Bebauungsplan wird diesbezüglich im zeichnerischen Teil (neue Festsetzung „Misch-fläche Tempo 30 Zone“) und im schriftlichen Teil (Begründung Ziff. 2.2) geändert.

2.3 Straße „In den Gänsäckern“

Die Straße „In den Gänsäckern“ ist im Bebauungsplan im Neubaubereich (ab Einmündung Hardtmattsiedlung Süd) zum Ausbau mit einem Querschnitt von insgesamt 9,0 m Breite festgesetzt. Der Ausbauplan sah eine Gestaltung mit einseitigem Gehweg / Schrammbord und einem Pflanzstreifen für Bäume vor. Diese Gestaltung soll im wesentlichen beibehalten werden, der Ausbau soll jedoch flächengleich - mit Pflasterrinnen ohne Bordsteine - als Tempo 30 Zone erfolgen. Anzahl und Standort der geplanten Bäume werden der Situation angepaßt. Der Ausbau des nördlichen Abschnitts bis zur Michael-Armburster-Straße erfolgt in gleicher Weise, jedoch auf Grund des engeren Straßenraumes ohne Bäume.

2.4 Mittelfeldweg

Der Mittelfeldweg ist die Haupteerschließungsstraße des Gebiets und im Bebauungsplan zum Ausbau in einer Breite von 9,0 m (Fahrbahn 6,0 m + beidseitiger Gehweg von 1,5 m) festgesetzt.

Von Anwohnern wurde insbesondere die Breite der in gerader Linie das Quartier durchschneidenden Straße kritisiert, die zum schnellen Fahren verleite. Auch sollte der große Kreuzungsbereich mit der Straße „In den Gänsäckern“ aufgewertet und sicherer gestaltet werden.

Der neue Ausbauvorschlag der Straße sieht vor, den Charakter als Wohnstraße (Tempo 30 Zone) durch flächengleichen Ausbau mit breiten Pflasterrinnen und Pflasterbändern an der Gehweghinterkante besser zu betonen. Engstellen im Straßenbereich und vor den Kreuzungen mit beidseitigen Bauminseln (Baumtore) sollen zusätzlich zur Minderung der Geschwindigkeit beitragen und das Straßenbild verbessern. Pflasterungen im Kreuzungsbereich mit der Straße „In den Gänsäckern“ tragen ebenfalls zur optischen Aufwertung bei.

3. Weitere Änderungen und Überarbeitungen

3.1 Grundstücke Flst. Nr. 4647-48, 4650-52 nördlich der Straße „Hinter den Gärten“

Auf Wunsch der Grundstückseigentümer wird auf den o.g. Grundstücken die Firstrichtung geändert. Die neue Firstrichtung parallel zur Straße erleichtert die Bebauung der o.g. Grundstücke mit Doppelhäusern und ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich.

3.2 Grundstücke Flst. Nr. 4732 und 4733 am Mittelfeldweg

Die vom Mittelfeldweg bis zur Straße „In den Gänsäckern“ durchlaufenden ca. 90 - 100 m langen Grundstücke müssen voll zu den Erschließungskosten beigezogen werden, haben aber bislang nur verhältnismäßig geringe (Grundstück 4732) oder keine (Grundstück 4733) Möglichkeiten für eine bauliche Nutzung.

Um die Möglichkeiten der baulichen Nutzung zu verbessern, wird auf dem Grundstück 4732 das bestehende Baufeld vergrößert..

Auf dem Grundstück 4733 wird im östlichen Bereich in direktem Anschluß an das an der Grenze stehende Gebäude Mittelfeldweg 6 ein Baufeld für eine Doppelhaushälfte neu ausgewiesen.

3.3 Grundstück Flst.Nr. 4731

Die auf Grundstück Flst.Nr. 4731 im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der

nordöstlichen Grenze dargestellte Grenzbebauung ist nicht mehr existent. Das Baufeld wird daher im Änderungsentwurf der jetzigen Situation angepaßt. Für das Hauptgebäude wird das Baufeld im Hinblick auf mögliche Erweiterungsabsichten vergrößert. Das Baufeld entlang der Grenze entfällt.

3.4 Grundstücke Flst.Nr. 4703, 4703/1-3 und 4704, 4705, 4706, 4708 u. 4709 Anpassung der Nutzung

Die festgesetzte Geschößflächenzahl von 0,6 kann bei den o.g. Grundstücken kaum ausgenutzt werden, führt jedoch zu erhöhten Erschließungsbeiträgen. Um hier eine gerechte Lösung zu finden, wird auf Vorschlag der Abrechnungsstelle die Geschößflächenzahl von 0.6 auf 0,5 reduziert. Erweiterungsmöglichkeiten sind nach wie vor gegeben.

3.5 Grundstücke Flst.Nr. 4639 und 4639/1

Der Eigentümer des Grundstückes 4639 beantragt die Baugrenze im mittleren Grundstücksbereich nach Norden zu erweitern, damit dort zwei freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise für eigenen Bedarf errichtet werden können. Diesem Antrag wird entsprochen. Die Baugrenze wird um ca. 10 m nach Norden erweitert und in einem Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grenze festgesetzt. Die bisher zulässige 2geschossige Bebauung wird auf Grund der Hochlage der geplanten Gebäude auf 1 Vollgeschoß reduziert. Die Festsetzung „Mischgebiet“ auf dem östlich anschließenden Grundstück 4639/1 des gleichen Eigentümers, wird angesichts der veränderten Situation in „WA-Allgemeines Wohngebiet“ verändert.

3.6 Grundstück Flst.Nr. 4749 Michael Armbruster Str. 6

Bei dem gründerzeitlichen Wohnhaus, Michael Armbruster Str. 6, handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DschG. Eine Aufstockung des Gebäudes bzw. ein 2-geschossiger Anbau ist daher nicht möglich. Die zulässige Geschößzahl wird daher von II auf I Geschoss reduziert. Die Nutzungsziffern werden den Nutzungsmöglichkeiten entsprechend angepasst.

3.7 Bushaltestelle an der Michael-Armbruster-Straße

Die am Ortseingang an der Michael-Armbruster-Straße liegende Bushaltestelle wurde beim Bau nach Norden verschoben. Die Bushaltestelle ist nun außerhalb des Bebauungsplanbereiches im Bestand dargestellt. Die Umfangsgrenze des Bebauungsplanes wurde entsprechend geändert.

3.8 Entfallende 20 Kv-Leitung

Die im Bebauungsplan als entfallend dargestellte 20 Kv-Leitung des EW Mittelbaden zwischen Kleingäßle und Mittelfeldweg ist inzwischen abgebaut und wird daher im

zeichnerischen Teil nicht mehr dargestellt. Im Bereich der Grundstücke 4650/51 wurde auf Grund des entfallenden Schutzstreifens das Baufeld entsprechend vergrößert.

3.9 Ergänzung der Bebauungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Dachgauben

In den Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan sind bislang keine Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Dachgauben getroffen. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, daß eine einheitliche Regelung der Zulässigkeit von Dachgauben aus baurechtlicher und gestalterischer Sicht von Vorteil ist, insbesondere im Hinblick auf die vermehrten Bauanträge nach dem Kenntnisgabeverfahren.

Es wird vorgeschlagen, wie dies bei den meisten Bebauungsplänen im Stadtbezirk Offenburg bereits geschehen ist, die Regelung zur Gestaltung von Dachgauben in den Bebauungsplan zu übernehmen und die Bebauungsvorschriften unter § 4 wie folgt zu ergänzen:

„Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur als Einzelgauben zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung beziehen.

Die Gesamtlänge von Gauben darf maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 3,0 m, die Höhe 1,10 m (gemessen vom Schnittpunkt Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 28 -38° sind Gauben nur als stehende Gauben mit Flachdach (max. Gefälle 5 %) oder Satteldach bzw. als Dreiecksgauben zulässig .

Ab 38° Dachneigung sind auch andere Gaubenformen zulässig.“

Offenburg, 27.09.1999



Dr. Bruder
Oberbürgermeister

