

# B e g r ü n d u n g

zum

Zum Antrag vom 3.3.80  
des Stadts Offenburg  
geliefert  
Anlage 4  
für

## Bebauungsplan "Im Bauernpfuhl" in Offenburg

### I. Allgemeines

#### a) Anlaß der Planaufstellung:

Das Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands plant die Errichtung eines Berufsbildungswerkes in Offenburg mit 200 Ausbildungsplätzen. Am 6.11.1978 hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg hierzu beschlossen, daß das entsprechende Jugenddorf im Gewann "Bauernpfuhl" errichtet wird und hier ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BBauG aufzustellen ist.

Vier weitere, über das gesamte Stadtgebiet verteilte Standortalternativen, wurden seitens des Gemeinderates für nicht günstig angesehen, da sie entweder im Flächennutzungsplan ausschließlich als "Landwirtschaftliche Nutzfläche" ausgewiesen, von der Innenstadt zu weit entfernt bzw. sonstige Störfaktoren maßgebend waren.

#### b) Aufgabe und Ziel des Berufsbildungswerkes

Ein großer Teil der lernbehinderten Jugendlichen, die jährlich von den allgemeinbildenden Schulen abgehen, Bedarf in der Frage der beruflichen Bildung besonderer Hilfestellungen, wenn ein Berufsausbildungsabschluß erreicht werden soll.

Wenn diese Jugendlichen sich auf ständig sich wandelnde Situationen einstellen sollen, benötigen sie besondere Unterstützung zur Befähigung mit anderen gemeinsam zu leben, zu lernen und zu arbeiten, die von Ausbildung und Arbeit freie Zeit für die persönliche weitere Entwicklung fördernd gestalten zu können, persönliche Begleitung und Berücksichtigung der individuellen Lernprobleme, ständige individuelle Hilfestellung, um persönliches Zutrauen zu den eigenen Möglichkeiten zu finden.

Ebenfalls integrierender Bestandteil der Berufsausbildung ist die Hilfe zu einer selbständigen Lebensführung und zur sozialen Eingliederung.

Ziel des Berufsbildungswerkes ist es, die behinderten Jugendlichen zu einem Abschluß in einem staatlich anerkannten Ausbildungsberuf zu führen. Hierbei erscheint es auch notwendig, daß die Lernbehinderten für die Zeit der Ausbildung in ein völlig neues soziales Umfeld gestellt werden und dort ununterbrochen in einer Wohngemeinschaft mit sozial-pädagogischer Betreuung leben.

Die Stadt Offenburg unterstützt den Bau eines Jugenddorfes in Offenburg, da durch diese Einrichtung nicht nur lernbehinderten Jugendlichen der Stadt, sondern des gesamten mittel- und südbadischen Raumes eine notwendige Hilfe für das spätere Berufsleben gegeben wird.

## II. Aussagen zum Planungsgebiet

### a) Aussage des Flächennutzungsplanes:

Der nördliche Teil des Geländes ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Sondergebiet ausgewiesen; in einem gegenwärtig parallellaufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird eine Erweiterung des Sondergebietes nach Süden vorgenommen.

### b) Lage:

#### b.1. Lage allgemein:

Die Kernstadt ist von einem Kranz von Stadtteilen umgeben, mehr oder weniger mit ihr verbunden. Das künftige Berufsbildungswerk als Jugenddorf ist als ein Stadtteil für sich zu betrachten mit Werkstatt-, Schul- und Verwaltungsbereich im Norden, Kommunikationsbereich in der Mitte und Wohnbereich im Süden, umgeben an drei Seiten von das Stadtgebiet gliedernden großen Grünflächen. Die Siedlungsstruktur des südlichen Kernstadtbereiches wird mit dem Hinzukommen des Jugenddorfes beibehalten bzw. ergänzt, wenn man den Wechsel zwischen Baugebieten und gliedernden Grünzügen betrachtet (vom Westen her gesehen der Stadtteil Uffhofen - der große Grünzug entlang der Kinzig - das Baugebiet Stegermatt bzw. das Kreisschulzentrum mit dem anschließenden künftigen Jugenddorf - der Grünzug entlang der Bahnlinie in den Schwarzwald - das Baugebiet entlang der Ortenberger Straße).

Die ursprüngliche "fingerartige" Entwicklung der Baumaßnahme Jugenddorf in die Landschaft wurde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens reduziert, so daß sie jetzt nicht mehr als im Stadtgrundriß fremde Siedlungsform angesehen werden kann.

#### b.2. Begrenzung des Plangebietes:

Als Planbereich wurde das Gebiet "Bauernpfuhl" südlich des Kreisschulzentrums gewählt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Norden durch die Südrandstraße begrenzt werden, im Osten durch den Weg Flst.Nr. 2148 (nach Süden verlängerte aber in Richtung Osten verschwenkte Teich-

straße), im Süden durch den Weg Flst.Nr. 2393 (verlängerte alte Ortenberger Straße), im Westen durch den im Süden auszubauenden Weg Flst.Nr. 2374; der Geltungsbereich umfaßt Teile des Grundstücks Flst.Nr. 2374/4, die Grenze verläuft dann an der Nord- bzw. an der Westseite des Weges Flst.Nr. 2472 bis in Höhe des Kreuzungspunktes verlängerte Zähringer Straße - Südrandstraße.

b.3. Topographie:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes treten nur geringe Höhendifferenzen auf; im Norden liegt die mittlere Höhe bei 155 m ü NN, im Südostbereich gibt es ein geringes Ansteigen des Geländes auf 157 m ü NN.

b.4. Wasserschutzgebiet:

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlage Offenburg-Süd.

Bei der Bebauung sind die entsprechenden Bestimmungen der Schutzverordnung für das Trinkwassergebiet der Stadt einzuhalten.

Generell ist zu sagen, daß sich die Stadt Offenburg verpflichtet hat, neue Wassergewinnungsanlagen zu finden, um eine Entlastung der Anlage Offenburg-Süd und eine breitere Streuung der Wassergewinnung zu erreichen.

b.5. Regionaler Grünzug:

Der Wohnbereich des Berufsbildungswerkes grenzt an den vom Regionalverband beschlossenen "Regionalen Grünzug" an. Aus diesem Gesichtspunkt heraus ist eine starke Durchgrünung und Auflockerung der südlichen Gebäudegruppen geplant. Mit dem Bebauungsplan bzw. den vorgesehenen Baugrenzen erfährt der Regionale Grünzug eine Konkretisierung in diesem Abschnitt. Das Eingreifen der Baumasse in den Grünzug wird in seinem relativ geringen Umfang für vertretbar gehalten, da der Grünzug zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Elgersweier bzw. der Gemeinde Ortenberg noch eine größere Breite behält.

### III. Städtebauliche Planung

#### a) Jugenddorf:

Nach Abschluß eines Bauwettbewerbs (als wesentliche städtebauliche Forderung war u.a. genannt: max. 4-geschossige Bebauung im Norden, Abstufung der Gebäudehöhen nach Süden, Kompaktbebauung (Ausbildungsbereich und Berufsschule) im nördlichen Geländebereich, Wohn- und Freizeitbereiche nach Süden anschließend in aufgelockerter Form, starke Durchgrünung der Gesamtanlage sowie gute Verzahnung mit der umgebenden freien Landschaft) wurde auf der Grundlage einer preisgekrönten Arbeit die städtebauliche Konzeption weiterentwickelt; sie beinhaltet jetzt folgendes Programm:

Der Zugang bzw. die Hauptzufahrt zum Jugenddorf erfolgt über die Nord-West-Ecke des Grundstücks von der verlängerten Zähringer Straße her - hier liegen auch die zentralen Parkplätze. (Eine Zufahrt vom östlich das Gelände tangierenden Wirtschaftsweg ist ausgeschlossen.)

Im Nord-Osten befinden sich Werkstätten (eingeschossig), südlich anschließend das Schulgebäude (zweigeschossig), die Verwaltung (eingeschossig) sowie ein kleiner Hoteltrakt (zweigeschossig); westlich gegenüber wurde der Kommunikationsbereich geplant mit Sport- und Mehrzweckhalle, Küche und Speisesälen (ein- bis zweigeschossig).

Um einen zu gestaltenden "Dorfplatz" gruppieren sich in lockerer Form die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude. Durch diese Anordnung ist einmal eine gute Durchgrünung der Anlage und damit Integrierung in die umgebende Landschaft möglich. Zum anderen ist diese Anordnung aus sozialpädagogischer Sicht wesentlich, da die Jugendlichen zusammen mit ihren Betreuern in überschaubaren Wohngruppen untergebracht werden sollen, die von den Nachbargruppen deutlich abgesetzt sind und damit die einzelnen Zugehörigkeitsbereiche deutlich betonen.

In der Süd-Ost-Ecke des Grundstücks sind Sportanlagen für das Berufsbildungswerk geplant mit einem Sportplatz (50 x 90 m), einem Kleinspielfeld (22 x 44 m), einer 100-m-Bahn sowie sonstigen leichtathletischen Anlagen.

Der nord-östliche Bereich ist für den Ausbildungszweig "Gärtnerei" vorgesehen mit kleinem Betriebsgebäude und Freianlagen; aufgrund der Anregungen der Bundesbahn hinsichtlich der evtl. Neubaustrecke wurde das Gebäude geringfügig nach Süd-Westen verschoben.

b) Öffentlicher Sportplatz:

östlich der verlängerten Zähringer Straße soll südlich anschließend an das Jugenddorf ein weiterer städtischer Sportplatz ausgewiesen werden, der zusammen mit dem zu verbessernden Hauptplatz "Sägeteich" als vorläufiger Ersatz für das aufzugebende Kinzigstadion anzusehen ist.

Dem Sportplatz zugeordnet würde ein Standort für ein Clubhaus für den das Stadion übernehmenden Verein. Die Anzahl der Parkplätze kann gering gehalten werden, da das Stadion nur leichtathletischen Zwecken dienen soll.

IV. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung:

Folgende Nutzungsarten sind im Plangebiet vorgesehen:

1. Sondergebiet (Berufsbildungswerk) S0 (§ 11 BauNVO)
2. Sportfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

b) Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

- |                            |     |
|----------------------------|-----|
| für die Grundflächenzahl   | 0,2 |
| für die Geschoßflächenzahl | 0,4 |

V. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung:

Die vorhandene Wasserleitung in der Zähringer Straße wird nach Süden verlängert, um so das Baugebiet mit Trinkwasser zu versorgen.

b) Gasversorgung:

Bei Bedarf ist eine Gasversorgung des Gebietes mit Anschluß an die Gasleitung in der Zähringer Straße möglich.

c) Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung für das gesamte Baugebiet erfolgt im Trennsystem und wird dem Verbandsklärwerk Griesheim zugeführt.

d) Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und wird nach der Satzung des Ortenaukreises durchgeführt.

e) Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel über eine noch zu errichtende Trafostation.

VI. Städtebauliche Daten

Flächenermittlung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	14,222 ha
Fläche des Berufsbildungswerkes	10,119 ha
Straßen und Gehwegflächen	0,957 ha
Sportgelände	3,246 ha

VII. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen können über ein Veränderungsnachweis erfolgen (Meßbrief).

VIII. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für das Baugebiet:

1. Straßenbau	850.000,-- DM
2. Kanalisation	1.000.000,-- DM
Entwässerungsanteil Sportplatz	350.000,-- DM
3. Sportplatzneubau	1.720.000,-- DM
4. Sportheim	1.200.000,-- DM

IX. Vorgesehene Finanzierung

Im Haushalt 1980 bzw. im mehrjährigen Maßnahmenprogramm sind die Mittel bereitzustellen.

Offenburg, den 25.2.1980



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister