

Aufstellung

B e g r ü n d u n g

zum

Stadtrat
Offenburg
1975

Bebauungsplan "Im Ries - Obere Erbgasse", Stadtteil Fessenbach

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Das Gebiet "Ries" ist eines der wenigen in der Vorbergzone noch vorgesehenen Neubaugebiete. Vom Siedlungsbild her bildet es eine gewünschte städtebauliche Abrundung des Stadtteiles Fessenbach, wobei der die Stadtteile Fessenbach und Zell-Weierbach untereinander gliedernden Grünzug "Tannweg" in ausreichender Größe erhalten bleibt. Bereits im Oktober 1973 hat der Gemeinderat der Stadt auf Empfehlung des Ortschaftsrates von Fessenbach deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gewanne "Im Ries", "Riesberg", "Riesgut", "Nachtweide", "Freibündt", "Laulesgarten", "Küchenbündt", "Riesfeld" und "Riesle" beschlossen und im September 1975 mit der Einbeziehung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Obere Erbgasse" wegen Überschneidungen in den Randbereichen ergänzt. Dieses Gebiet ist zwar bereits überwiegend bebaut, für die noch vorhandenen Baulücken sollen aber Festsetzungen getroffen werden, die heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten genügen. Der Sinn der Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz wird im Absatz 2.1 näher erläutert.

Weiterer Grund für die Erschließung dieses Gebietes ist die Absicht, die Altbebauung in den Gewannen "Rieshof" und "Riesgut" an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen, was ohne eine Verteilung auf ein größeres Baugebiet für die dortigen Bewohner sehr hohe finanzielle Aufwendungen bedeutet hätte.

Wegen des bisherigen langwierigen Verfahrens, bedingt durch intensive Bürgerbeteiligung sowie 2-fache ^{malige} öffentliche Planauslegung, warten inzwischen zahlreiche Grundstückseigentümer auf die Erschließung des Gebietes, um mit dem Bau der vorgesehenen Ein- bis Zweifamilienhäuser beginnen zu können.

1.2 Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Das neu zu planende Teilgebiet des Bebauungsplanes liegt im Norden des Stadtteiles Fessenbach im direkten Anschluß an das bereits bebaute Gebiet "Obere Erbgasse" und "Nachtweide". Der Geltungsbereich, der auch die vorhandene Bebauung des Riesgutes aufnimmt, wird im Osten durch die vorhandene Straße Nachtweide sowie von einem Teilstück der Weinstraße begrenzt, im Süden von der Fessenbacher Straße mit ihrer südlichen Randbebauung, im Norden vom Südhang des Riesberges und im Westen von Teilen der Gewanne "Das Riesfeld" bzw. "Biesle" und "Bündt".

1.3 Aussage des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan "Im Ries - Obere Erbgasse" wurde aus dem genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg entwickelt, wobei die dortigen Flächennutzungen im Bebauungsplan entsprechend konkretisiert werden.

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet bildet eine vom "Riesbächle" durchzogene Talmulde, die durch den ansteigenden Riesberg bzw. das Gewann "Im Schwarzwäldle" im Norden begrenzt wird. Vom Bach her steigt das Gelände auch nach Süden hin an und zwar bis zur Winzerstraße bzw. zur Straße Im Erb. Die Ostbegrenzung bildet ein Teil des bis zur Weinstraße ansteigenden Westhanges.

Beim Gebiet südlich der Winzerstraße bzw. der Straße Im Erb handelt es sich um einen Südhang, der bis zur Fessenbacher Straße hin abfällt.

2. Städtebauliche Planung

2.1 Gestaltung

Dem Charakter der in den Bebauungsplan einbezogenen Altbebauung sowie des Stadtteiles Fessenbach allgemein entsprechend sieht der Bebauungsplan als Neubebauung ausschließlich Ein- bis Zweifamilienhäuser vor in unterschiedlicher Bauweise:

Während die das Baugebiet und gleichzeitig den Stadtteil nördlich begrenzende Bebauung entlang des Riesberges mit einer Reihe freistehender aber auch Gruppenhausbebauung ausgewiesen wurde, erfährt das Baugebiet im Osten sowohl durch ergänzende Einzelhäuser als auch durch zwei Baugruppen, gebildet aus aneinandergebauten Einzelhäusern, den baulichen Abschluß. Diese Absicht wird betont, durch die mittleren zwei 3-er-Gruppen an der Straße Nachtwalde. Um jedoch gleichzeitig eine gewisse Auflockerung dieses Abschlusses zu erreichen, wurden unmittelbar anschließend an die bereits vorhandene Bebauung jeweils ein Einzelhaus geplant. Die Absicht der Auflockerung wird auch durch die schriftlichen Festsetzungen unterstrichen, indem Grenzgaragen in diesem Bereich nicht zulässig sind. Ebenfalls aus Gründen einer besseren Einbeziehung der Bebauung in die Landschaft wurden bei der Bebauung am Riesberg die Garagen paarweise zusammengefaßt, um so die gewünschten Unterbrechungen in der Bebauung zu erreichen.

Im Gewann "Freibündt" wird überwiegend Einzelhausbebauung angeboten, ebenso in einem Teil des Gewannes "Riesfeld"; dafür sieht der Bebauungsplan in seinem westlichsten Bereich als gestalterisch unterschiedliche Bauart jedoch die Errichtung von sogenannten Ganzdachhäusern vor. Südlich der Planstraße A wurden ebenfalls Baugruppen mit aneinandergebauten Einzelhäusern ausgewiesen, um diesem Plangebietsteil einen gewissen städtebaulichen Halt zu geben.

Infolge der Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Belangen sowie aus Gründen einer städtebaulich verbesserten Anordnung der geplanten Wohngebäude im Gewann "Küchenbündt" wurde in Abänderung des Auslegungsentwurfes die Planstraße G nach Südwesten verschoben.

Im Gewann "Biesle" wurden nur freistehende Einzelhäuser geplant als Fortführung dieser Bauweise an der Winzerstraße bzw. der Straße In den Feldreben. Zwischen der Straße In den Feldreben bzw. der Fessenbacher Straße wurde entsprechend der dort vorhandenen Nutzung die Gemeinbedarfsfläche für die Schule bzw. die Gemeindehalle berücksichtigt bzw. nach Westen erweitert.

Für den in den Geltungsbereich einbezogenen aber überwiegend bebauten Teil des Stadtteiles Fessenbach wurden Baugrenzen und Ausnutzungsziffern festgesetzt, wobei darauf geachtet wurde, daß auch bei Umbaumaßnahmen das durch die einzelnen Bauten gebildete charakteristische Ortsbild weitgehend erhalten bleiben kann.

Die vorhandene bzw. nach Süden erweiterte Gewerbegebietsfläche dient der Festschreibung des Betriebes der Winzergenossenschaft Fessenbach, wobei die planungsrechtliche Einschränkung so erfolgt, daß das ausgewiesene Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO außer der Winzergenossenschaft keine anderen gewerblichen Betriebe zuläßt. Als Weinbauort ist der Stadtteil Fessenbach auf den Ausbau eines leistungsfähigen Winzerkellers angewiesen. (In Fessenbach gibt es ca. 65 Weinbaubetriebe.)

Als von der Landschaft her charakteristisches Gestaltungselement wurde die Mulde des Riesbächles als gliedernder Grünzug weitgehend von der Bebauung freigehalten. Von der Bodennutzung her befinden sich hier überwiegend Wiesenflächen und Obstanlagen sowie teilweise auch Gärten. Um einmal das hier charakteristische Landschaftsbild zu erhalten und zum anderen eine mit der vorhandenen und künftigen umgebenden Wohnbebauung nicht zu vereinbarenden andersweitigen Nutzung dieser Flächen zu verhindern, weist der Bebauungsplan die der jetzigen Nutzungsart am nächsten kommende Festsetzung "Gartengelände" aus.

Der das Planungsgebiet optisch mitbestimmende vorhandene Baumbestand wurde soweit wie möglich als erhaltenswert berücksichtigt.

2.2 Verkehrerschließung

Der Neubaugebietsteil des Bebauungsplanes wird über die nach Westen verlängerte Winzerstraße an die Fessenbacher Straße und damit in Richtung Innenstadt angeschlossen; über die den Riesberg erschließende Planstraße E ist jedoch auch eine Anbindung an die die Stadtteile Fessenbach und Zell-Weierbach intern verbindende Straße "Nachtwaide" vorgesehen. Der Nordhang des Baugebietes mit seinen Teilen das "Riesfeld", "Freibündt" und "Küchenbündt" wird von einer im Abstand von ca. 90 m von der Winzerstraße nördlich, parallel verlaufenden Straße mit drei daran angehängten Stichen erschlossen. Die Einzelhausgrundstücke im Gewann "Biesle" können durch die verlängerte Winzerstraße bzw. durch die verlängerte Straße in den Feldreben angefahren werden. Im Interesse der Verkehrssicherheit für die Fußgänger und insbesondere für die die Schule besuchenden Kinder wurde auf der Südseite der bereits bestehenden und bebauten Straße in den Feldreben ein Gehweg ausgewiesen.

Durch das Neubaugebiet wurden mehrere Fußwege gezogen, die die Neubebauung an die Infrastruktureinrichtungen des Stadtteiles Fessenbach anhängen. Am vorhandenen verkehrstechnischen Erschließungssystem des in den Bebauungsplan einbezogenen Ortsetters wurden keine Veränderungen vorgesehen; ebenso unverändert bleibt die relativ schmale Erschließungsstraße durch das Riesgut mit Anschluß an die Straße "Nachtwaide" bzw. Planstraße E, da hier keine zusätzlichen Häuser geplant wurden.

3. Gliederung des Geltungsbereiches

3.1 Nutzungsarten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in folgende Gebiete aufgeteilt:

- a) Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
- b) Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)
- c) Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)
- d) Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)
- e) Fläche für Gemeinbedarf
- f) Fläche für Landwirtschaft
- g) Flächen für Gartengelände
- h) Verkehrsflächen
- i) Versorgungsflächen

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung der Maße der baulichen Nutzung wurden die Werte des § 17 BauNVO eingehalten.

3.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wurde die Bauweise teilweise als offene Bauweise, teilweise als offene bzw. besondere Bauweise mit der Einschränkung "nur Hausgruppen zulässig" festgesetzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule und Gemeindehalle sowie bei der Gewerbegebietsfläche des Winzerkellers wurde auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet; sie wird hier ausschließlich durch die Baugrenzen geregelt.

4. Folgeeinrichtungen

a) Schulen

Die zu erwartenden Schüler können für die Klassen 1 - 4 von der Grundschule Fessenbach, für die weiterführenden Klassen der Hauptschule von der Schule Zell-Weierbach aufgenommen werden.

b) Kindergarten

Der Kindergarten des Stadtteiles Fessenbach ist derzeit unterbelegt; er kann die zu erwartenden Kinder dieses Alters zusätzlich aufnehmen.

c) Spiel und Sport

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Darüberhinaus besteht durch die lockere Bauweise bzw. das das Baugebiet umgebende Grün ausreichend Spielmöglichkeit auch für größere Kinder.

Der Stadtteil Fessenbach besitzt für die Jugendlichen ein Bolzplatz am Schuckshof; es werden jedoch gegenwärtig Überlegungen angestellt, wo im Bereich der südöstlichen Stadtteile noch Sportgelände ausgewiesen werden kann.

5. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das städtische Trinkwassernetz. Die bestehende Wasserhauptleitungen werden, soweit als erforderlich, in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt, damit einerseits eine städtebauliche Beeinträchtigung bei der Anordnung der neuen Gebäude vermieden werden kann und zum anderen die erforderliche Sicherheit dieser Leitungen gewährleistet werden kann.

b) Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Entwässerung mit Anschluß an das Verbandsklärwerk Offenburg ist für das Erschließungsgebiet "Im Ries - Obere Erbgasse" gewährleistet.

Das Hochwasserrückhaltebecken "Riesackerle" wird von der geplanten Bebauung sowie durch die baulichen Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

c) Stromversorgung

Zur Sicherung der Stromversorgung wurden auf Antrag des EW-Mittelbaden im Erschließungsgebiet zwei Trafostationen eingeplant, deren Standorte von der Netzversorgung weitgehend vorgegeben sind.

Es ist vorgesehen, die geplanten Häuser mittels Erdkabel an das Versorgungsnetz anzuschließen.

d) Gasversorgung

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit das Gebiet mit Gas zu versorgen.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

6. Städtebauliche Daten

1. Flächenermittlung

a) Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 26,26 ha
b) Bruttobaufläche	ca. 20,76 ha
c) Nettobaufläche	ca. 17,36 ha
bereits bebaute Flächen	ca. 8,24 ha
neue Bauflächen	ca. 7,73 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 1,39 ha
d) Straßen- und Gehwegflächen	ca. 3,19 ha
e) Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz	ca. 0,21 ha
f) Landwirtschaftlich genutzte Fläche	ca. 1,92 ha
g) Wasserflächen und Rückhaltebecken	ca. 0,26 ha
h) Gartengelände	ca. 3,37 ha

2. Planungsstatistik

2.1 Bebautes Gebiet (Hauseinheiten)

a) eingeschossige freistehende Einzelhäuser	=	52 HE
b) zweigeschossige freistehende Einzelhäuser	=	<u>23 HE</u>
		75 HE

2.2 Bebautes Gebiet (Wohneinheiten) ca. 125 WE

2.3 Geplantes Gebiet (Hauseinheiten)

a) eingeschossige freistehende Einzelhäuser	=	66 HE	
b) zweigeschossige freistehende Einzelhäuser	=	3 HE	
c) zweigeschossige Reihenhäuser	=	13 HE	
d) eingeschossige Hausgruppen	=	<u>22 HE</u>	
		104 HE	
	zusammen	=	104 HE

2.4 Geplantes Gebiet (Wohneinheiten)

a) eingeschossige freistehende Einzelhäuser	=	66 x 1,5 =	99 WE
b) zweigeschossige freistehende Einzelhäuser	=	3 x 2,0 =	6 WE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	=	13 x 1,0 =	13 WE
d) eingeschossige Hausgruppen	=	22 x 1,5 =	<u>33 WE</u>
		151 WE	
	zusammen	=	151 WE

2.5 Zusammenfassung

Vorhandene Einwohner	=	343 EW
Geplante Wohneinheiten 151 WE x 2,9 EW	=	<u>438 EW</u>
	zusammen	= 781 EW

EW bezogen auf Bruttobaufläche = 781 EW : 20,76 = 38 EW/ha

EW bezogen auf Nettobaufläche = 781 EW : 17,36 = 45 EW/ha

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des Gebietes und für die Durchführung des erforderlichen Baulandumlegungsverfahrens.

8. Kosten

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

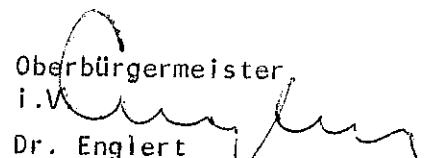
1. Straßenbau und Beleuchtung	ca. 1.700.000,-- DM
2. Kanalisation	ca. 1.700.000,-- DM
	<hr/>
zusammen	ca. 3.400.000,-- DM

Die Mittel sind in der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt vorgesehen.

Offenburg, den 9.6.1980



Oberbürgermeister

i.V. 
Dr. Englert