

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Riedle - Albersbach "  
Stadtteile Zell-Weierbach u. Fessenbach

### I. Allgemeines

#### a) Anlaß der Planaufstellung

Um im östlichen Stadtgebiet entsprechend dem Bedarf Bauflächen ausweisen zu können, hat der Gemeinderat der Stadt am 16.4.1971 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen, nachdem für die damals noch selbständige Gemeinde Zell-Weierbach bereits früher hierzu Voruntersuchungen angestellt worden waren. Auf Vorschlag der Ortsverwaltung Fessenbach wurde in das zu überplanende Baugebiet der Ortsteil "Albersbach" mit einbezogen.

Angrenzende Gebietsteile aus Bebauungsplänen der früheren Gemeinden Zell-Weierbach und Fessenbach (Bebauungsplan für die Gewanne "Auf der Dorfmatte", "Im Zierle", "Auf dem Acker" sowie der Bebauungsplan "Im Lohwäldle" und "Im Bühl") wurden neben sonstigen bebauten Grundstücken entsprechend der Abgrenzung des Baugebietes z.T. aus verkehrstechnischen Gründen aber auch zur rechtsverbindlichen Festsetzung bzw. Änderung der erforderlichen Festlegungen mit aufgenommen.

#### b) Erfordernis der vorzeitigen Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BBauG

Der Stadtteil Zell-Weierbach besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1961; der Stadtteil Fessenbach aus dem Jahre 1959.

Beide Pläne sind von der baulichen Entwicklung der Stadtteile jedoch überholt worden, so daß sich im Jahre 1967 beide damals selbständigen Gemeinden dem Planungszweckverband Offenburg anschlossen, um einen für den gesamten Raum gültigen neuen Flächennutzungsplan erarbeiten zu lassen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde im Juni 1974 einer Behördenversammlung vorgestellt; Kritik kam von den einzelnen Vertretern hauptsächlich wegen der zu hoch erschienenen Bevölkerungsentwicklungsprognose. Der Plan wurde daraufhin in seinen Bauflächen reduziert und im Februar d.J. mit den vom Regionalverband angegebenen Wachstumswerten abgestimmt

Im reduzierten Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet "Riedle-Albersbach" als Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann deshalb als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden in sinn-gemäßer Anwendung des § 8 Abs. 2 BBauG; eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes als sinnvolle Abrundung der vorh. Bebauung ist gewährleistet.

Weder der Stadtteil Zell-Weierbach, noch Fessenbach können für bisher zahlreich eingegangene (eine Liste führt die Ortsverwaltung) und noch zu erwartende Bauwünsche (die Ortsverwaltungen rechnen damit, daß das Gebiet "Riedle-Albersbach" in spätestens 6 Jahren bis zu 80% bebaut sein wird) Baugelände zur Verfügung stellen. Bis auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil II" und den in der Aufstel-lung befindlichen Plan "Auf dem Äckerle" sind sämtliche Bebauungspläne des Stadtteiles Zell-Weierbach zu 95% vollzogen. Für den Bebauungsplan "In der Abtsmatte-Teil II" ist festzustellen, daß die geschaffenen 10 Baugrundstücke in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen, da die beiden einzigen Grundstücksbesitzer weiterhin das Gelände landwirt-schaftlich nutzen wollen. (Der Bebauungsplan wurde in erster Linie aus Gründen einer ergänzenden und abschließenden Verkehrsplanung aufgestellt). Beim Bebauungsplan "Auf dem Äckerle" handelt es sich um eine Ortskern-arrondierung, wobei 14 neue Baugrundstücke geschaffen werden sollen.

Im Stadtteil Fessenbach können nur noch im Baugebiet "Obere Erbgasse" wenige im Privatbesitz befindliche Grundstücke bebaut werden, da dieses Gebiet bereits mit über 85% überbaut ist.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes kann nicht mehr abgewartet werden, da beide Stadtteile in ihrer sinnvollen Weiterentwicklung ge-hindert werden und die Bevölkerung bereits seit mehreren Jahren auf Baumöglichkeiten bzw. das dortige Baugewerbe auf entsprechende Aufträge - Entlassungen sind sonst unumgänglich - warten.

Hinzu kommt noch, daß eine für den südöstlichen Teil der Stadtteile Zell-Weierbach und Fessenbach gesamtplanerische Konzeption im Einvernehmen mit der Flurbereinigungsbehörde unter Abwägung der landwirtschaftlichen sowie baulichen Belange erarbeitet und die Grenze zwischen Rebaufbauggebiet und Bebauungsgebiet festgelegt wurde. Während die Flurbereinigungsmaßnahmen de facto bereits abgeschlossen wurden, hat nunmehr noch eine Neuordnung des baulich zu nutzenden Geländes zu erfolgen. Hierbei wird auf das vom Regierungspräsidium gebilligte Verbundverfahren gemäß § 66 Abs. 4 StBauFG hingewiesen. Hiernach sind auch Flächen zwischen dem Rebaufbauggebiet und dem Baugebiet auszutauschen. Insbesondere hat die Bereinigung einer Vielzahl von angeschnittenen Grundstücken innerhalb eines Baulandumlegungsverfahrens zu erfolgen.

### c) Lage des Gebietes und Geltungsbereich

Das Gebiet "Riedle-Albersbach" liegt im Osten der Stadt Offenburg, im südlichen Bereich des Stadtteiles Zell-Weierbach und greift über in den nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Fessenbach. Weinberghänge der Vorgebirgszone umgeben den größten Teil des Plangebietes. Die nördliche Abgrenzung schließt an den vorhandenen Baubestand des Stadtteiles Zell-Weierbach an.

Der Bebauungsplan "Riedle-Albersbach" umfaßt folgende Gewanne:

"Auf der Dorfmatte", "Drehersacker", "Im Zierle", "Auf dem Acker", "Im Hühnerneest", "Riedle", "Im Bühnig", "Maushalde", "Bei der Lind", "Im Lohwäldele", "In der Fröschlach", "Vordere Katzhalde", "Albersbacher Matten", "Albersbacher Bündt" und "Springmatten".

## II. Städtebauliche Gestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes bestehen bereits eingeschossige Einzelhäuser, zweigeschossige Einzelhäuser, zweigeschossige Reihenhäuser sowie Doppelhäuser. Zur Abrundung und Arrondierung der bestehenden Bebauung wurden in Teilbereichen noch nicht bebaute Grundstücke in der Art und Weise der vorhandenen Bebauung überplant. Bedingt durch die steile Hanglage im Gewann "Drehersacker" sind Einzel- und Doppelhäuser mit versetzten Geschossen eingeplant. Im nördlichen Bereich runden Einzelhäuser die Verbindung dieses Teilgebietes zum bebauten Ortsgebiet ab. Im südlichen Bereich dieses Teilgebietes ist ein Gemeindezentrum in terrasierter Bauweise mit vorgelagerten Grünflächen vorgesehen.

Den in Gruppen eingeordneten Winkelhäusern "In der Fröschlach" werden als Übergang zu den Grünflächen eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser vorgelagert.

Im Gewann "Im Bühnig" sind als gewisse Verdichtung Kettenhäuser vorgesehen, die durch freistehende Einzelhäuser in Gruppen eine Auflockerung erfahren. Zwischen den Kettenhäusern und Hausgruppen ist eine Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines zentral gelegenen Kindergartens vorgesehen. Im südöstlichen Bereich sind ebenfalls als Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Ortsgebiet Einzelhäuser geplant, im westlichen Bereich dieses Teilgebietes wurden zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen.

Durch die Einplanung eines Grünzuges vom oberen über den südlichen Bereich "Drehersacker" über die Talsenke "In der Fröschlach" bis zu den "Albersbacher Matten" soll in Anlehnung an die vorhandene natürliche Begrünung eine Freifläche gebildet werden, die Kinderspielplätze und Fußgängerbereiche aufnimmt; als belebendes Element soll hier der offene zu haltende Bachlauf dienen, soweit er nicht teilweise überbaut ist. Das gesamte Baugebiet ist als freie ruhige Wohnlage anzusprechen. Die Bebauung ist unter Berücksichtigung der topographischen Lage und des Landschaftsbildes aufgelockert geplant.

Die Höhenentwicklung der Gebäude geht über zwei Geschosse (talseitig teilweise dreigeschossig) nicht hinaus. Die Topographie bewegt sich zwischen 200 - 250 m ü.NN.

### III. Bauliche Nutzung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Außer zwei Flächen für Gemeinbedarf nach § 9 BBauG ist das gesamte Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich im Schnitt bei eingeschossiger Bauweise nach § 17 BauNVO:

für die Grundflächenzahl bei 0,2 - 0,4

für die Geschoßflächenzahl bei 0,3 - 0,5

bei zweigeschossiger Bauweise nach § 17 BauNVO

für die Grundflächenzahl bei 0,3 - 0,4

für die Geschoßflächenzahl bei 0,4 - 0,7

bei Terrassenhausbebauung nach § 17 BauNVO

für die Grundflächenzahl bei 0,4

für die Geschoßflächenzahl bei 1,0

#### c) Bauweise

Als Bauweise ist die 'offene' Bauweise bzw. offene Hausgruppenbauweise nach § 22 BauNVO vorgesehen.

#### IV. Verkehr

##### a) Verkehrerschließung

Verkehrsuntersuchungen ergaben nachstehend aufgeführte Planungsüberlegungen:

Die wesentlichen Erschließungsstraßen des Baugebietes binden an die Kreisstraße 43 a (Weinstraße) an (mit dem Straßenbauamt wurden die Einzelheiten in mehreren Besprechungen geklärt).

Die bereits ausgebaute Wohnstraße "Im Albersbach" ist infolge ungenügender Breite nicht leistungsgerecht und soll deshalb auf diese Länge in südlicher Richtung führend als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Die unübersichtliche Einmündung von der Weinstraße in die Straße "Im Albersbach" wird verbessert. Eine Verbindung von der Straße "Im Albersbach" zu der neuen Ringstraße soll die Straße "Im Albersbach" entlasten. Durch die zu treffende Festlegung, daß die Wirtschaftswege "Leimental" (mit "Raingasse") sowie "Löschgrabenweg" nur für Anlieger-Verkehr zugelassen werden, wird eine zusätzliche Entlastung eintreten.

Die Haupterschließungsstraße (von der Ringstraße in West-Ost-Richtung verlaufend) ist entsprechend den topographischen Geländebeschaffenheiten angelegt. Sie berücksichtigt gleichzeitig die in Besprechungen mit dem Flurbereinigungsamt Offenburg und den sonstigen beteiligten Behörden und Stellen vereinbarte Abgrenzung des Baugebietes zum Flurbereinigungsgebiet. Die Untersuchung über die technischen Möglichkeiten einer Weiterführung der Erschließungsstraße im Gewann "Bühnig" ab der eingeplanten Wendeplatte bis Gewann "Springmatten" als gewünschte Entlastungsstraße für den "Talweg" hat ergeben, daß die zu erwartenden Baukosten in keinem Verhältnis zu der erzielten Nutzung stehen würden, da das größtenteils steil abfallende Gelände Kunstbauten größeren Umfanges (wie berg- und talseitige Stützmauern mit Rohrdurchlässen und dergl., u.U. auch Brückenkostenkonstruktionen) erforderlich machen würde.

Der Ausbau der Talstraße sollte in einem besonderen Verfahren unter gleichzeitiger Ordnung der größtenteils unzulänglichen Verkehrswegeführung sowie der Grundstücks- und Gebäudenutzungen dieses Gebietes vorgenommen werden. Hinzu käme die Unwirtschaftlichkeit einer einseitigen Bebauung auf der Talseite (Gelände zu steil, Entwässerung in Straßenkanal z.T. nicht möglich usw.).

In diesem Zusammenhang wurde von einer Einbeziehung der bebauten Ortsteile "Riedle" in die Baugebiete dieses Bebauungsplanes Abstand genommen.

In dem beiliegenden Entwurf zum Bebauungsplan ist das vorgesehene Wegenetz der Flurbereinigung mit den Anbindungen an die Straßen des Baugebietes nachrichtlich übernommen. Hierbei ist berücksichtigt, daß der von der Wilhelm-Hamm-Straße zur "Springmatten" führende untere Wirtschaftsweg als behelfsmässige Verkehrsableitung bei entsprechendem Ausbau in Katastrophenfällen oder dergl. durchaus zur Entlastung der Talstraße herangezogen werden kann.

Eine weitere Wohnstraße in West-Ost-Richtung verlaufend, verbindet zusätzlich die Weinstraße mit der Talstraße. Um in verschiedenen Teilgebieten keinen Durchgangsverkehr aufkommen zu lassen, wurden sie mit Stichstraßen erschlossen.

b) Fuß- und Radwege

Aus topographischen Gründen wurde von der Einplanung von Radwegen Abstand genommen. Fußwegverbindungen sind so angeordnet, daß im gesamten Geltungsbereich die öffentlichen Grünflächen, die Kinderspielplätze sowie die einzelnen Wohnviertel auf direktem Wege erreicht werden können.

c) Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind ausreichend Garagen bzw. Stellplätze vorgesehen.

d) Nahverkehr

Der Personennahverkehr soll durch die bestehenden Omnibuslinien bewältigt werden.

Inwieweit noch zusätzliche weitere Omnibushaltestellen innerhalb des betreffenden Gebietes einzuplanen sind, müßte noch genauer untersucht werden.

## V. Folgeeinrichtungen

### a) Schulen

Die zu erwartenden Schüler können von der vorhandenen Grundschule aufgenommen werden.

### b) Kindergärten

Für das geplante Gebiet ist ein neuer Kindergarten vorgesehen, eine Gemeinbedarfsfläche dafür ist ausgewiesen.

### c) Kirchen

Eine Kirche ist nicht vorgesehen, jedoch ein Gemeindezentrum im Gewann "Drehersacker".

### d) Spiel und Sport

Für Spiel und Sport sind 3 Kinderspielplätze verteilt über das gesamte Baugebiet eingeplant.

## VI. Ver- und Entsorgung

### a) Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz von Zell-Weierbach erfolgen, für den Teilbereich "Albersbach" erfolgt die Versorgung aus Fessenbach. Die unterschiedlichen Druckverhältnisse erfordern z.T. den Einbau von Druckminderer- bzw. Druckerhöhungsanlagen.

### b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für das gesamte Baugebiet erfolgt im Trennsystem.

Die erforderlichen Kanäle werden in öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Der Anschluß erfolgt an das bestehende Mischsystem des Stadtteiles Zell-Weierbach. Die Reinigung der anfallenden Abwässer wird im Zentralklärwerk in Offenburg vorgenommen. Vorfluter für das Oberflächenwasser ist der Talbach sowie der Salesbach mit Rückhaltebecken.

### c) Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt über 2 Trafostationen. Es ist geplant, die Häuser mittels Kabel an das Versorgungsnetz anzuschließen.

### d) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch ein Privatunternehmen sichergestellt.

e) Gasversorgung

Gasversorgung besteht nicht, es ist auch nicht geplant, das Gebiet mit Gas zu versorgen.

VII. Schallschutz und Immissionsschutz

Für Schallschutz- bzw. Immissionsschutz besteht in diesem Gebiet keine Veranlassung.

VIII. Städtebauliche Daten

Flächenermittlung

a) Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 26,873 ha
b) Bruttobaufläche	ca. 20,444 ha
c) Nettobaufläche	ca. 18,894 ha
d) bereits bebaute Flächen	ca. 10,734 ha
e) neue Bauflächen	ca. 8,160 ha

Gemeinbedarfsflächen

a) Kindergarten	ca. 0,300 ha
b) Gemeindezentrum	ca. 0,417 ha
c) Straßen- und Gehwegflächen	ca. 1,550 ha

Planungsstatistik

1. Bebautes Gebiet (Hauseinheiten)

a) eingeschossige Einzelhäuser	= 32 HE
b) zweigeschossige Einzelhäuser	= 35 HE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	= 7 HE
d) Terrassenhäuser	= 13 HE

---

87 HE

2. Bebautes Gebiet (Wohneinheiten):

= 140 WE

3. Geplantes Gebiet (Hauseinheiten)

a) eingeschossige Einzelhäuser	= 34 HE
b) zweigeschossige Einzelhäuser	= 22 HE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	= 13 HE
d) zweigeschossige Kettenhäuser	= 12 HE
e) eingeschossige Winkelhäuser	= 6 HE
f) eingeschossige Doppelhäuser	= 10 HE

---

insgesamt = 97 HE

4. Geplantes Gebiet (Wohneinheiten)

a) eingeschossige Einzelhäuser	= 34 x 1,5	= 51 WE
b) zweigeschossige Einzelhäuser	= 22 x 2,0	= 44 WE
c) zweigeschossige Reihenhäuser	= 13 x 1,0	= 13 WE
d) zweigeschossige Kettenhäuser	= 12 x 2,0	= 24 WE
e) eingeschossige Winkelhäuser	= 6 x 1,0	= 6 WE
f) eingeschossige Doppelhäuser	= 10 x 1,5	= 15 WE
g) Gemeindezentrum	= 1 x 1,0	= 1 WE
h) Kindergarten	= 1 x 1,0	= 1 WE
		<hr/>
	insgesamt	ca. 155 WE

5. Zusammenfassung

Bestehende Wohneinheiten	140 WE	= 435 EW
Geplante Wohneinheiten	155 WE x 2,9 EW/WE	= 450 EW
		<hr/>
	insgesamt	885 EW

EW bezogen auf Bruttobaufläche = 885 EW : 20,45 ha = 43 EW/ha

EW bezogen auf Nettobaufläche = 885 EW : 18,90 ha = 47 EW/ha

IX. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die geplante Erschließung des Gebietes bilden und die Voraussetzungen für die Schaffung von Bauplätzen über ein Umlegungsverfahren, entsprechend den §§ 45 ff BBauG sowie dem § 66 Städtebauförderungsgesetz.

X. Kosten

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

1. Straßenbau	ca. 1.200.000,-- DM
2. Kanalisation	ca. 800.000,-- DM
3. Maßnahmen als Folge der Flurbereinigung (Rückhaltebecken und dergl.)	ca. 150.000,-- DM

17.2.1975  
Offenburg, den 26.4.1976



*[Handwritten Signature]*  
Oberbürgermeister