

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Philosophenweg“ nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan „Philosophenweg“ wurde im Jahre 1953 zur Schließung noch vorhandener Baulücken südlich des Philosophenweges erstellt. Dabei wurde auch eine hintere Baugrenze festgelegt, um laut damaliger Begründung „die hervorragende Wohnlage nicht durch Hintergebäude zu beeinträchtigen.“

Beabsichtigt ist nunmehr die Bebauung des noch freien Grundstückes Flst.Nr. 2625/5, sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Bereich. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes wurde beantragt.

Aus städtebaulicher Sicht können auf dem sehr großen, ca. 68 m langen und ca. 23 m breiten Grundstück zwei Bauplätze gebildet werden, ohne daß eine unzumutbare Verdichtung der hier vorhandenen lockeren Bebauung oder generell eine Beeinträchtigung der Wohngebäude am Philosophenweg mit ihren Grünbereichen zu befürchten ist. Durch seine höhenmäßige Lage ist das Grundstück dem Bereich der vorhandenen Bebauung an der Ortenberger Straße zugeordnet und kann über das eigentumsgleiche Grundstück Flst.Nr. 2625/3 erschlossen werden.

Nach 42 Jahren - seit der Planaufstellung - haben sich die Prioritäten in der Bauplanung dahingehend entwickelt, daß zur Schonung freier Landschaftsteile verstärkt geeignete Grundstücke im Innenbereich genutzt werden, wenn die Siedlungscharakteristik dadurch nicht wesentlich verändert wird.

Vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplanes im Einzelnen

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 2625/5 werden zwei Bauplätze für eine max. zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung ausgewiesen mit einer Dachneigung von 30-38°. Die Nutzungswerte liegen mit der Grundflächenzahl 0,3 und der Geschößflächenzahl 0,4 im normalen Bereich. Für die Erschließung des rückwärtigen Bauplatzes wird auf dem Grdst. Flst.Nr. 2625/3 ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Abwasserkanal, der ggf. in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband und auf Kosten der Grundstückseigentümer zu verlegen ist.

Die Bebauungsplanänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht, sie kann daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Offenburg, den 15.07.1996



Dr. Bruder
Oberbürgermeister