

4. Änderung

Begründung

zur

Änderung des Bebauungsplanes "In der Wann"

Zum Antrag vom 11. 12. 1985
des Stadt Offenburg
gehörend. 3
Anlage Stadt Offenburg
für

Der Bebauungsplan "In der Wann" ist in seiner letzten Fassung seit dem 14.6.1971 rechtsverbindlich.

Zur besseren baulichen Ausnutzung der erschlossenen Grundstücke Lgb.Nr. 7248, 7249 und 7251 wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert:

1. Zur Unterbringung einer geplanten Reihenhauszeile auf den Grundstücken Lgb.Nr. 7248 und 7249 waren zunächst Baugrenzerweiterungen im Westen bzw. im Süden um jeweils 4,00 m vorgesehen. Desweiteren sollte anstelle von bisher im Westen vorgesehenen Stellplätzen diese nun im Norden und zusätzlich ein Garagenhof im südöstlichen Teil eingeplant werden.

In Berücksichtigung berechtigter Bedenken von benachbarten Grundstückseigentümern, die sich gegen die Plazierung des Garagenhofes richteten, wurde die Planung abgeändert.

Nach der geänderten Konzeption erhalten die Reiheneinheiten überdachte Stellplätze, die für jedes Haus separat von der Walther-Blumenstock-Straße aus angefahren werden. Für das größere östliche Endhaus ist eine Zufahrt von Norden jedoch nicht möglich, da diese unmittelbar in den Kreuzungsbereich Walther-Blumenstock-Straße/Hölderlinstraße münden würde. Diese hier entstehenden verkehrstechnischen Gefahren für den gesamten Kreuzungsbereich wären nicht zu verantworten.

Aus diesem Grund wird die ausschließlich zu dem Endhaus gehörende Doppelgarage an die Hölderlinstraße gestellt und hier mit möglichst großem Abstand von der genannten Kreuzung angefahren werden müssen.

Durch die Plazierung nur einer Doppelgarage mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zum Roseggerweg wird keine Beeinträchtigung, welche über das übliche Maß hinausgeht, mehr gesehen.

Die Neukonzeption läßt außerdem eine bessere Grundstücksausnutzung zu, indem eine Reiheneinheit mehr errichtet werden kann, was unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgehens mit erschlossenem Grund und Boden städtebaulich gefordert werden muß.

Gegenüber dem ursprünglichen Änderungsentwurf wurden die Baugrenzen deshalb erweitert.

Im übrigen erfolgte eine geringfügige Erhöhung der bisher sehr niedrigen Ausnutzungsziffern von 0,2 auf 0,3 bei der Grundflächenzahl und von 0,4 auf 0,5 bei der Geschoßflächenzahl. Damit liegen diese Werte immer noch erheblich unter den nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten.

Mit dieser geänderten Konzeption konnte zum einen den Bedenken der benachbarten Grundstückseigentümer weitgehend entgegengekommen werden und zum anderen wird eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstückes nach wie vor gewährleistet.

2. Auf dem sehr großen Eckgrundstück Lgb.Nr. 7251 ist ein Anbau für eine Wohnraumerweiterung des dortigen Reihenhauses geplant. Diese Maßnahme ließ eine Baugrenzerweiterung um ca. 5,00 m nach Osten erforderlich werden, was städtebaulich nicht zu beanstanden ist.

Der Anbau wird im Zusammenhang mit dem Altbau als Doppelhaus mit gleicher Firstrichtung in Erscheinung treten. Eine Änderung der Nutzungsziffern war nicht erforderlich.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung wurden sowohl auf den Grundstücken Lgb.Nr. 7248, 7249 als auch auf dem Grundstück Lgb.Nr. 7251 durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt, so daß den geplanten Baumaßnahmen aus städtebaulicher Sicht zugestimmt und ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BBauG angewendet werden konnte.

Offenburg, den 9. Dezember 1985



K. Grüber
(Grüber)
Oberbürgermeister