

zum Bebauungsplan "An der Rebmannshalde - Im Rindfleischgrund"

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlaß der Planaufstellung

Allgemein besteht in der Stadt Offenburg, vor allem auch in der Kernstadt, eine sehr starke Nachfrage nach Bauplätzen und hier wiederum für den Bau von 1 - 2 Familienhäusern.

Das Siedlungskonzept der Stadt sieht vor, daß schwerpunktmäßig eine verstärkte Siedlungsentwicklung im Westen stattfinden muß, während die besonders begehrten Bauplätze in der Vorbergzone nur noch in wenigen Stellen angeboten werden können, um die charakteristische Siedlungs- und Grünflächenstruktur des Vorbergzonengebietes in seinen wesentlichen Merkmalen erhalten zu können.

Eines dieser im Flächennutzungsplan unter den vorgenannten Bedingungen noch ausgewiesenen Siedlungsgebietes sind Teile der Gewanne "Rindfleischgrund" und "Rebmannshalde", direkt östlich anschließend an das vorhandene Neubaugebiet "Im Rindfleischgrund".

Am 15.9.1980 hat der Gemeinderat nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das o.g. Gebiet beschlossen.

### 1.2 Lage des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt auf Gemarkung Offenburg östlich angrenzend an die Straße "Zur Lindenhöhe".

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind folgende:

Straße "Zur Lindenhöhe" West- bzw. Nordseite; Nordgrenze der Flurstücke Nr. 4589, 4588, 4587; Teilstücke der Grundstücke Nr. 4583, 4582/1 und 4582; Nordgrenze der Flurstücke Nr. 4807 und 4806; Teilstücke der Flurstücke Nr. 4800/2, 4800/1 und 4800. Die Ostgrenze wird gebildet durch die Ostseite des Grundstückes Flst.Nr. 4800 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 4813/3, 4813/1, 4813/2 und 4816, weiterhin durch die Ostgrenzen der Flurstücke Nr. 4692, 4693, 4694, 4712 und 4710/1, den Weg Nr. 4714/6 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 4705 und 4696/1. Die Südgrenze des künftigen Bebauungsplanes bilden Teile der Flurstücke Nr. 4816, 4815 und 4814; die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 4685/1 und 4684 sowie der Fuß- und Radweg in östlicher Verlängerung der Zeller Straße.

### 1.3 Aussage des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan "Rindfleischgrund - Rebmannshalde" wurde aus dem genehmigten und wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg entwickelt, in dem dieses Gebiet als "Wohnbaufläche" gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen ist.

### 1.4 Topographie

Das Planungsgebiet ist in seinem Bereich "Rebmannshalde" ein nach Süd-West abfallender Hang, ebenso der Teil "Rindfleischgrund". Zwischen beide Bereiche schiebt sich der Ausläufer des Höhenrückens "Spitalberg", der im Planungsgebiet nach Süd-West, West und Nord-West hin abfällt.

Die Höhendifferenz des Planungsgebietes von den oberen Grundstücken der "Rebmannshalde" (höchster Punkt 205 m ü NN) bis zum Einmündungsbereich der Straße "Zur Lindenhöhe" in die Zeller Straße (173 m ü NN) beträgt 32 m.

## 2. Städtebauliche Planung

### 2.1 Gestaltung

Der Entwurf zeigt ausschließlich eine 1 - 2 Familienhausbebauung mit Einzelhäuser und Hausgruppen.

Im süd-westlichen Planungsgebiet umschließt ein Straßeneinhang eine 1-geschossige Hausgruppe.

Nach außen und damit zur freien Landschaft sind 1-geschossige Einzelhäuser geplant, nur im Süden wurde als gewisse Verdichtung ebenfalls eine Hausgruppe eingefügt. Diese an die freie Landschaft angrenzenden Grundstücke dürfen in ihren Nord-, Ost- bzw. Südteilen auch mit Nebengebäuden nicht überbaut werden, um so mittels der Hausgärten einen fließenden Übergang zur freien Landschaft zu erhalten.

Der nord-östliche Teil zeigt ein ähnliches städtebauliches Gestaltungskonzept, wobei der Straßeneinhang neben einem Doppelhaus auch zwei Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise umschließt.

Der Mittelteil des Planungsgebietes entlang dem von Ost nach West verlaufenden Straßenstück "Zur Lindenhöhe" bzw. entlang der nach Osten geplanten Verlängerung sieht südlich der Straße zwei eingeschossige Hausgruppen und Einzelhäuser vor.

Bei der Planung wurde der Höhenrücken "Spitalberg" als landschaftsgestaltendes Element berücksichtigt.

### 2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an das städtische Straßennetz erfolgt mit zwei Straßeneinhängen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden sollen, an die Straße "Zur Lindenhöhe"; von diesen Straßen direkt bzw. von den Einhängen werden alle Häuser erschlossen.

Fußwege getrennt von den Fahrstraßen bzw. kombinierte Fuß- und Wirtschaftswege ermöglichen das direkte Erreichen der freien Landschaft. Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen.

Aufgrund von zu berücksichtigenden Anregungen und Bedenken wird die auszubauende Erschließungsstraße Lgb.Nr. 7013 geringfügig nach Osten verschoben.

### 3. Bauliche Nutzung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungsarten sind im Plangebiet vorgesehen:

1. Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)
2. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
3. Spielplatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
4. Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

#### 3.2 Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Werte des § 17 BauNVO nicht.

#### 3.3 Bauweise

Als Bauweise ist die offene und die geschlossene gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

### 4. Folgeeinrichtungen

#### 4.1 Schulen

Die zu erwartenden Schüler können von der vorhandenen Grundschule Zell-Weierbach und der Anne-Frank-Schule (Friedenstraße) aufgenommen werden.

#### 4.2 Kindergarten

Für die zu erwartenden Kinder ist ausreichend Platz im Kindergarten an der Weingartenstraße und im Waldbach-Kindergarten.

#### 4.3 Spiel und Sport

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein öffentlicher Kleinkinderspielplatz ausgewiesen. Für den sportlichen Bereich sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

### 5. Ver- und Entsorgung

#### 5.1 Wasserversorgung

Die vorhandene Wasserleitung in der Zellerstraße und Blöchleweg wird nach Norden verlängert, um so das gesamte Gebiet mit Trinkwasser zu versorgen.

Zur künftigen Sicherung der über das westliche Grundstücksende von Lgb.Nr. 4682 führenden Versorgungsleitungen wird in den Bebauungsplan eine Fläche für ein Leitungsrecht aufgenommen.

#### 5.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung des Gebietes ist mit Anschluß an die Gasleitung in der Zellerstraße möglich.

#### 5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem und wird dem Verbandsklärwerk Griesheim zugeführt.

Die Kanäle des Erschließungsgebietes werden an den bestehenden Kanal in der Straße "Zur Lindenhöhe" angeschlossen.

Zu gegebener Zeit wird die Einleitung eines Wasserrechtsverfahrens beantragt. Abstimmende Vorgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt haben bereits stattgefunden.

#### 5.4 Flußbauliche Maßnahmen

Hinsichtlich des bestehenden Ausbauplanes - die Hochwasserschutzmaßnahmen für den Ostbereich der Stadt einschließlich der Vorbergzone betreffend - ist festzustellen, daß entsprechend einem Planfeststellungsbeschluß vom 29.4.1976 wesentliche Teile dieses Beschlusses bereits realisiert worden sind. Wegen der Erforderlichkeit des weiteren Talbachausbaues sind die Untersuchungen noch nicht abgeschlossen.

#### 5.5 Stromversorgung

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

#### 5.6 Müllbeseitigung

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

### 6. Städtebauliche Daten

#### 6.1 Flächenermittlung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 5,9540 ha
Bruttobaufläche	ca. 5,7590 ha
Nettobaufläche	ca. 4,3820 ha
Straßen- und Gehwegflächen	ca. 1,2570 ha
Öffentlicher Spielplatz	ca. 0,1200 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,1950 ha

#### 6.2 Planungsstatistik

geplante Hauseinheiten:

freistehende Einzelhäuser eingeschossig	27 HE
aneinandergebaute Häuser eingeschossig	22 HE
aneinandergebaute Häuser zweigeschossig	8 HE

insgesamt: 57 HE

Einzelhäuser eingeschossig	27 HE x 1,5 =	41 WE
aneinandergebaute Häuser eingeschossig	22 HE x 1,5 =	33 WE
aneinandergebaute Häuser zweigeschossig	8 HE x 2,0 =	16 WE

insgesamt: 90 WE

mögliche Einwohnerzahl in geplanten

Neubauten	90 WE x 2,9 =	260 E
-----------	---------------	-------

Einwohnerdichte bezogen auf

Nettobauand	60 EW/ha
-------------	----------

Bruttobauand	45 EW/ha
--------------	----------

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des geplanten Neubaugebietes und die Durchführung der erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen (Baulandumlegung).

8. Kosten

a) Entwässerungskosten	ca. 350.000,-- DM
b) Straßenbaukosten	ca. <u>1.150.000,-- DM</u>
insgesamt	<u>1.500.000,-- DM</u> =====

Offenburg, den 22.6.1981 /  
21.9.1981



*[Handwritten signature]*  
Oberbürgermeister

*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten initials]*