

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Wilhelm-Hauff-Straße - Ostseite"

1. Allgemeines

Es ist seit längerer Zeit Planungsabsicht der Stadt, das Gebiet östlich der Wilhelm-Hauff-Straße wegen der starken Nachfrage für Wohnbauzwecke zu nutzen. Im inzwischen überholten Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 1959 war das Gebiet östlich der Wilhelm-Hauff-Straße als Wohnbaureservefläche dargestellt; Skizzen über eine denkbare Bebauung in eine Tiefe von ca. 120 - 150 m nach Osten wurden in den 60-iger Jahren erarbeitet.

Um für diese weitere Bauabsicht aber keine Planungszwänge zu haben, wurde die Ostseite der Wilhelm-Hauff-Straße zunächst von Bebauung freigelassen und das inzwischen bebaute Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "In der Wann" mit der Fläche der Wilhelm-Hauff-Straße abgegrenzt.

Da für eine Hauszeile durch die ausgebaute Wilhelm-Hauff-Straße die Erschließung bereits vorhanden ist, sieht der Bebauungsplan den Bau von 6 freistehenden Einzelhäusern auf einem ca. 35 - 40 m tiefen Streifen vor. Eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten ist nicht vorgesehen, da der auch im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" festgelegte Grüngürtel zwischen der Kernstadt und den Vorbergzonenstadtteilen aus siedlungsgestalterischen Gründen erhalten werden soll.

2. Topographie

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen im Norden flachen, im Süden steiler nach Osten bzw. Norden ansteigenden Hang.

In diesen Hang schneidet der Nordteil der Wilhelm-Hauff-Straße stark ein.

Um den Zusammenhang des Baugebietes mit den Häusern des Gebietes "In der Wann" zu zeigen, soll diese Böschung auf den Grundstücken abgeflacht und der natürlichen Hangneigung möglichst weitgehend angepaßt werden; darüber hinaus wird eine Sockelhöhe für die nördlichen Wohnhäuser festgelegt, die unter dem jetzigen Geländeniveau liegt.

Die östlichen Teile der Grundstücksflächen sollen gärtnerisch so gestaltet werden, daß an der Ostgrenze eine bepflanzte Böschung entsteht, die die Grenze Baugebiet - Freie Landschaft (Regionaler Grünzug) optisch erkennbar macht.

3. Art des Baugebietes und Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sechs eingeschossige Wohnhäuser errichtet werden. Das Gebiet wird als Reines Wohngebiet geplant; Ausnahmen von dieser Festsetzung sollen nicht zugelassen werden.

4. Größe des Baugebietes

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,7 ha.

5. Kosten

Da das Gelände bereits erschlossen ist, entstehen der Gemeinde keine Erschließungskosten.

6. Bodenordnung

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für durchzuführende bodenordnerische Maßnahmen bilden.

7. Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im verbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Wohnbaugelände ausgewiesen.

Offenburg, den 18.1.1982



[Handwritten signature]
(Grüber)
Oberbürgermeister