

zum Bebauungsplan "In der Tagmesse - nördlich der Laubengasse"

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Allgemein besteht in der Stadt Offenburg eine starke Nachfrage nach Bauplätzen sowohl für Einfamilienhausbebauung als auch nach Geschößwohnungen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "In der Tagmesse" ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche für Schule und Kindergarten wird aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der daraus entwickelten Schulplanung der Stadt für diese Nutzung nicht mehr benötigt. Durch Umplanung soll dieses von Bebauung freie Teilgebiet für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Aussage des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Fläche noch als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt; ein Änderungsverfahren dieses Planes mit der Ausweisung Wohnbaufläche läuft zum entsprechenden Bebauungsplanverfahren parallel.

1.3 Lage und Topographie des Gebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Baugebietes "In der Tagmesse" und wird im Norden durch die verlängerte Haydnstraße, im Westen durch die Straße An der Tagmesse, im Süden durch die Laubengasse und im Osten durch den Fußweg Lgb.Nr. 7502/1 begrenzt.

Topographisch handelt es sich um ein nach Westen abfallendes Gelände mit einem Höhenunterschied von ca. 7,0 m.

2. Städtebauliche Gestaltung und Verkehrserschließung

Das Baugebiet "In der Tagmesse" ist gekennzeichnet durch den Wechsel von höherem Geschößbau, verdichtetem Flachbau sowie aufgelockerten freistehenden Einfamilienhäusern.

Bei dem zur Überplanung anstehenden Gelände handelt es sich um wertvolles Baugelände in der Offenburger Vorbergzone. Es war deshalb planerische Vorgabe für den Bebauungsplan, auch aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum, einen verdichteten Wohnungsbau in städtebaulich vertretbarer Art und Weise zu konzipieren. Der Entwurf sieht deshalb im nördlichen und mittleren Bereich als Schwerpunkt 2- bis 3-geschossige Baugruppen vor, die Geschößwohnungsbau und je nach Bedarf Altenwohnungen beinhalten.

Entlang einer Ringstraße mit zwei Anbindungen an die Straße "An der Tagmesse" und mit Inanspruchnahme des nördlichen Fußweges "verlängerte Haydnstraße" sind Einfamilienhäuser geplant und zwar als Reihenhausergruppen, bei denen an den Enden jeweils freistehende Einzelhäuser angehängt sind.

Der dreigeschossige Baukörper an der verlängerten Haydnstraße stellt eine Weiterführung der mehrgeschossigen Bauten im Ostteil der Haydnstraße dar (die gleiche Leitidee der Mehrgeschößbauten entlang der Haupt-Ost-West-Achsen befindet sich auch an der Nordseite der Lonsstraße) und bildet somit die Fortsetzung der beabsichtigten Gesamtsiedlungsgestaltung "In der Tagmesse". Die vorgesehene Anordnung der Geschößbauten gewährleistet darüber hinaus, daß die künftigen Wohnungen zu den dazugehörigen Freiräumen und damit zu der Grün zu gestaltenden Mitte des Gebietes ausgerichtet sind. Dieser vom allgemeinen Fahrverkehr völlig freizuhaltende Platz soll die Funktion einer Begegnungsstätte der hier einmal wohnenden Bevölkerung erfüllen.

Zwischen der geplanten 2- bis 3-geschossigen Bebauung an der verlängerten Haydnstraße und der nördlich davon bestehenden Winkelhausbebauung an der Mendelsohnstraße, wird ein Mindestabstand von 20 m eingehalten, damit ist eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung und Besonnung für die Winkelhäuser kaum gegeben.

Der für die verkehrstechnische Erschließung geplante Straßeneinhang mit seinen Anschlüssen an die Straße "An der Tagmesse" wird als verkehrsberuhigte Mischfläche gemäß § 42 Straßenverkehrsordnung ausgebaut und entsprechend gestaltet. Dadurch wird u.a. nur ein langsames Befahren mit Pkw ermöglicht. Da der Fußweg "verlängerte Haydnstraße" nur in seinem westlichen Teil zur Wohnstraße ausgebaut wird ohne Fahrverkehrsverbindung zur östlichen Haydnstraße, handelt es sich beim künftigen Verkehrsaufkommen nur um reinen Ziel- und Quellverkehr.

Für den ruhenden Verkehr sind Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken unterzubringen.

Die 2- und 3-geschossigen Baugruppen für den Geschosswohnungsbau sind mit Tiefgaragen geplant, womit gleichzeitig Maßnahmen gegen evtl. Geräuschbelästigungen getroffen werden.

Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz wird in seiner jetzigen Größe etwa beibehalten, jedoch nach Norden verschoben. Um sowohl für kleinere als auch für größere Kinder entsprechende Spielmöglichkeiten anbieten zu können, wird eine Unterteilung in einen Bereich für Kleinkinder und einen Bereich für größere Kinder, der für Ballspiele geeignet ist, vorgenommen.

Das gesamte Plangebiet wird stark durchgrünt, vor allem durch Bäume aufgelockert.

Aufgrund der zwischenzeitlich immer stärker zutage tretenden Baulandknappheit und der damit verbundenen Verteuerung des Baugrundes, wurde im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke, die noch im Auslegungsentwurf enthaltene einschränkende Festsetzung von 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit aufgehoben. Hierbei handelt es sich lediglich um 6 Einzelhäuser, bei denen aufgrund der Grundstücksgröße und der Nutzungszahlen evtl. mehr als 2 Wohneinheiten errichtet werden können. Eine Benachteiligung der benachbarten Grundstücke erfolgt durch diese Maßnahme nicht, da sich in bezug auf Geschoszahl, Nutzungsziffern, Dachneigung und Baugrenzen keine Änderungen ergeben.

3. Gliederung des Geltungsbereiches

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

3.2 Spiel- und Bolzplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

3.3 Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

3.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

4. Folgeeinrichtungen

4.1 Schulen

Die zu erwartenden Schüler können von der vorhandenen städtischen Grund- und Hauptschule im Stadtteil Rammersweier sowie der Realschule und den Gymnasien aufgenommen werden.

4.2 Kindergarten

Die zu erwartenden Kinder dieses Alters können von den Kindergärten der Oststadt, die auch nach dem Kindergartenplan der Stadt noch freie Aufnahmekapazität haben, aufgenommen werden.

4.3 Spielplatz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluß an das städtische Trinkwassernetz.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes ist im Mischsystem durchzuführen. Für den nördlichen Planbereich ist ein Anschluß an den bestehenden Kanal in der verlängerten Haydnstraße möglich.

c) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das EW Mittelbaden; eine Trafostation wurde eingeplant.

d) Gasversorgung

Das Gebiet kann an das städtische Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

e) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

6. Städtebauliche Daten

Flächenermittlung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,673 ha
Nettobauland	ca. 1,811 ha
Straßen und Wege	ca. 0,672 ha
Öffentlicher Spielplatz	ca. 0,165 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,025 ha

100%
92,5%
25,4%
7,1%

Planungsstatistik

geplante Hauseinheiten:

Hausgruppen dreigeschossig	7 HE
Hausgruppen zweigeschossig (Altenwohnungen)	6 HE
Reihenhäuser zweigeschossig	22 HE
Einzelhäuser zweigeschossig	6 HE
insgesamt	41 HE

Wohneinheiten:

Mehrfamilienhausgruppen	ca. 30 WE
Hausgruppen für Altenwohnungen	ca. 28 WE
Reihenhäuser	23 WE
Einzelhäuser	6 WE
insgesamt	87 WE

7. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Gesamtgelände in städtischem Besitz befindet, erfolgt die Neuaufteilung anhand eines Veränderungsnachweises.

8. Kosten

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für

den Straßenbau	ca. 300.000,-- DM
die Kanalisation	ca. 200.000,-- DM
die Bepflanzung der Straßen	ca. 70.000,-- DM
Spielplatzumgestaltung	ca. 60.000,-- DM

630.000,-

Offenburg, den 19.10.1981



[Handwritten Signature]
Oberbürgermeister