

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "An der Hohl-gasse"

Zum Antrag vom 4.12.1984
des Stadt Offenburg
gehört 2
Anlage Stadt Offenburg
für Stadt Offenburg

1. Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Im Jahre 1983 wurde eine städtebauliche Gesamtkonzeption für die künftige Bebauung des Gebietes "Im Seitenpfaden - An der Hohl-gasse" entwickelt. Hierbei soll das Gebiet "Im Seitenpfaden" überwiegend dem Bau von Geschößwohnungen dienen. Um dieses Ziel auch realisieren zu können, wurde entschieden, daß die Stadt den größten Teil der Grundstücke sobald wie möglich als Durchgangseigentum erwirbt. Danach wird das Bebauungsplanverfahren unverzüglich weitergeführt.

Die geplante Bebauung im Gewann "An der Hohl-gasse" (Ein- bis Zweifamilienhäuser) als Teil des Gesamtentwurfes "Im Seitenpfaden - An der Hohl-gasse" kann aufgrund der Grundstücksbesitzverhältnisse (einschließlich der Stadt 3 Eigentümer, wobei der größte Teil in der Hand eines Eigentümers liegt, der das Gelände einer Bebauung zuführen will) jedoch kurzfristig vorab realisiert werden. Damit kann zumindest ein Teil des Bedarfes an Baugelände für den "gehobenen" Einzelhausbedarf in Offenburg abgedeckt werden.

1.2 Lage und Topographie des Gebietes

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Offenburg östlich angrenzend an die Ortenberger Straße und umfaßt die Grundstücke Lgb.Nr. 3198/1, 3203/1, 3204, 3205 sowie Grundstücksteile Lgb.Nr. 3206, 3194/1, 3194 und 149/2. Topographisch handelt es sich um ein nach Norden leicht abfallendes Gelände.

1.3 Aussage des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan "An der Hohl-gasse" wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg entwickelt, in dem dieses Gebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen ist.

2. Städtebauliche Gestaltung und Verkehrserschließung

2.1 Gestaltung

Die Planung des Gebietes "An der Hohl-gasse" ist so konzipiert, daß sie sich in das Gesamtkonzept des künftigen Baugebietes "Im Seitenpfaden" einfügt. Es ist eine eingeschossige, parkähnliche Wohnbebauung in freistehender und Doppelhausbauweise geplant.

Die Grundstücke für die Einzelhäuser sind so bemessen, daß Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken untergebracht werden können. Für die Doppelhäuser sind Sammelgaragen vorgesehen. Besonderen Wert wurde auf die Erhaltung der das Gebiet prägenden zahlreichen Bäume und größeren Buschgruppen gelegt.

2.2 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt durch eine Stichstraße, die als Kreuzung in die Ortenberger Straße in Höhe der Einmündung der Schwarzwaldstraße mündet. Diese Stichstraße wird in Form eines befahrbaren Wohnweges ausgebaut. Die bestehende Grundstückszufahrt von der Ortenberger Straße zum Haus 47 wird aufgehoben, da das Grundstück zukünftig von Norden erschlossen wird.

2.3 Nahverkehr

Die Bedienung des öffentlichen Nahverkehrs wird von der bestehenden Bushaltestelle in der Ortenberger Straße wahrgenommen.

3. Bauliche Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

3.3 Bauweise

Als Bauweise ist die offene gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Folgeeinrichtungen

4.1 Schulen

Folgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Kindergarten

Folgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Gas- und Wasserversorgung

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Leitungen in der Ortenberger Straße.

5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt mittels Erdkabel über die vorhandene Trafostation in der Adolf-Geck-Straße bzw. durch Anschluß an die neu ausgewiesene Station nördlich der Erschließungsstraße.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird dabei mit direktem Anschluß in den Kanal in der Ortenberger Straße geführt. Das Regenwasser soll entlang der Ortenberger Straße in einen offenen Graben zum Riesbach an der Fessenbacher Straße laufen.

5.4 Müllbeseitigung

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

5.5 Brennstoffe

Das Baugebiet grenzt an ein landschaftlich empfindliches Gebiet der Offenburger Vorbergzone. Zum allgemeinen Schutz der Umwelt einschließlich der vorhandenen und noch geplanten angrenzenden Baugebiete wird für das Baugebiet das Verbrennen von die Luft verunreinigenden Stoffen ausgeschlossen; die entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsvorschriften getroffen. Dies entspricht auch den Aussagen des für die Stadt Offenburg in Bearbeitung befindlichen Energieversorgungskonzeptes.

6. Städtebauliche Daten

6.1 Flächenermittlung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1,59 ha
Nettobauland	ca. 1,41 ha
Straßen und Wege	ca. 0,18 ha

6.2 Planungsstatistik

Geplante Hauseinheiten HE	
Freistehende Einzelhäuser eingeschossig	6 HE
Doppelhäuser eingeschossig	8 HE
Vorhandene Hauseinheiten	
Einzelhaus eingeschossig	1 HE
Einzelhaus zweigeschossig	1 HE
Wohneinheiten WE geplant	
14 Hauseinheiten x 1,5 =	21 WE
Mögliche Einwohnerzahl in geplanten Neubauten	
21 WE x 2,5 EW =	52 EW
vorhanden =	<u>8 EW</u>
gesamt =	60 EW
Einwohnerdichte bezogen auf Nettobauland	
Bruttobauland	42,0 EW/ha
	37,0 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

Die überschläglich ermittelten Kosten, die durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen für das Baugebiet

1. Straßenbau	DM 150.000,--
2. Kanalbau	DM 250.000,--

9. Finanzierung

Für den städtischen Haushaltsplan 1985 ist eine erste Rate für Erschließungsmaßnahmen beantragt.

Offenburg, den 19.11.1984




Grüber
Oberbürgermeister