

BEGRÜNDUNG

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes
"Östlich der Bahnlinie - Tannweg"

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 4210/10 befindet sich das Wasserwirtschaftsamt Offenburg. Angesichts neu hinzugekommener Aufgaben im Bereich des Umweltschutzes wird es erforderlich, für diese Behörde einen Erweiterungsbau zu errichten. Zur Verwirklichung dieser Absicht hat das Land Baden-Württemberg das angrenzende Grundstück Flst.Nr. 4210/13 käuflich erworben.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahre 1964 ist auf diesem Grundstück ein bis zu viergeschossiges Gebäude vorgesehen, jedoch als Einzelbaukörper. Dadurch ist eine geplante Verbindung zum vorhandenen Verwaltungsgebäude nicht möglich.

Aus diesem Grunde und im Hinblick auf eine neue Gestaltung der gesamten Ecksituation Ortenberger Straße/Tannweg wurde der Bebauungsplan geändert.

Vorgesehen ist dabei, im Anschluß an das bestehende Verwaltungsgebäude (Flst.Nr. 4210/10) entlang der Ortenberger Straße die viergeschossige Bebauung fortzusetzen. Gegenüber der Einmündung Tannweg/Ortenberger Straße soll ein deutlicher, den Platz begrenzender, räumlicher Abschluß mittels eines dreigeschossigen Baukörpers erreicht werden. Diese relativ geschlossene Bebauung entlang der Ortenberger Straße soll auch eine Abschirmung des Verkehrslärms für die dahinterliegende Wohnbebauung bewirken.

Im Westen wurde dem Baugrundstück eine kleine öffentliche Grünfläche mit Baumbepflanzung vorgelagert. Diese Bepflanzung soll auf privater Grundstücksfläche entlang der Ortenberger Straße und dem Tannweg fortgeführt werden.

Verkehrstechnisch übernimmt die Planänderung den im vergangenen Jahr vorgenommenen Rückbau des früher überdimensionierten Anschlusses des Tannweges an die Ortenberger Straße. Die bestehende Bushaltestelle sowie die Fortführung der Geh- und Radwege sind berücksichtigt.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist im Endstadium der Bebauung eine Tiefgarage mit ca. 47 bis 50 Plätzen vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt ist vom Tannweg aus vorgesehen.

Der Gesamtgebietscharakter "Allgemeines Wohngebiet" wird beibehalten; für das neu überplante Grundstück wird die dort ausnahmsweise zulässige Nutzung für Anlagen der Verwaltung festgelegt.

Die Grund- und Geschoßflächenzahl wurde entsprechend dem geänderten städtebaulichen Konzept erweitert. Während sich die GFZ im Rahmen der Werte der Baunutzungsverordnung bewegt, überschreitet die GRZ den zugelassenen Höchstwert um 0,1, bedingt durch die gewollte städtebauliche Gestaltung dieser Ecksituation. Durch die dem Grundstück vorgelagerte öffentliche Parkanlage wird hier jedoch ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht berührt wurden, konnte ein vereinfachtes Planänderungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Offenburg, den 22.04.1991

Dr. Bruder
Oberbürgermeister