

GEMEINDE OFFENAU LANDKREIS HEILBRONN

B E B A U U N G S P L A N

B A C H E N A U E R W E G 3 . Ä N D E R U N G

B E G R Ü N D U N G

ERFORDERNIS

Der ursprüngliche Bebauungsplan (BP) Bachenauer Weg ist fast 20 Jahre alt.

Die Bereiche seiner 1. und 2. Änderung sind realisiert.

Für die jetzt anstehende Erschließung der noch nicht bebauten Restfläche ist diese 3.BP-Änderung notwendig, weil die bisherigen Planfestsetzungen in vielfacher Hinsicht nicht mehr zeitgemäß sind, z.B:

- Es sind mehrgeschossige Punkthäuser festgesetzt, die im ländlichen Raum und in dieser empfindlichen Landschaft Fremdkörper wären.
- Die Erschließung ist wohngebietsfeindlich.
überdimensionierte, lange, gerade Straßen verführen zum Rasen.
Ein undifferenziertes Straßensystem erschwert die Orientierbarkeit, kennt nur Verkehrs- und keine Wohnstraßen und wäre dazuhin unverhältnismäßig teuer.
- Die Belange von Natur und Landschaft werden eklatant vernachlässigt.
Die südliche Wald- und Auen-Zzone würde zerstört, vom nördlichen Wald wäre kein Abstand eingehalten und die dortige Bebauung (Punkthäuser) stünde auf feuchten Wiesenflächen.
Ausgleichende Bepflanzungsmaßnahmen und Verbote zur Bodenversiegelung sind nicht festgesetzt.

Um diese Mängel zu verhindern und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist dieser BP erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes ist jetzt notwendig, weil in Offenau kein Bauland mehr verfügbar ist und weil dem immensen Druck auf dem Wohnungsmarkt, als Folge der bundesweiten Wohnungsnot im Zusammenhang mit den politischen Veränderungen in Europa, aus sozial- und gesellschaftspolitischer Verantwortung entsprochen werden muß.

ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der BP entspricht dem Flächennutzungsplan. Er ist lediglich eine Änderung des bereits rechtskräftigen BP.

BESTAND

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.
Im Süd-Westen befindet sich der Friedhof.
Der südliche Auewald mit seinen begleitenden Wiesen und Streuobstbeständen ist ein äußerst wertvoller und schützenswerter Landschaftsbestandteil.

Das Gebiet ist nicht flurbereinigt. Das laufende Flurbereinigungsverfahren schließt östlich an und erfaßt noch die Wiesen des nördlichen Planbereiches.
Das Gebiet ist ganz überwiegend in Privateigentum.
Altlasten sind nicht bekannt.

ERSCHLIESSUNG

Es ist eine Verkehrserschließung gewählt, die eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Osten berücksichtigt.
Dort liegen die einzigen Entwicklungsflächen von Offenau.

Die Erschließungskonzeption sieht hierarchisch gegliederte Straßen vor, die auf den Zweck des Baugebietes ausgerichtet sind.

Die Verkehrsstraßen haben separate Fahrstreifen und Gehwege und lassen somit einen ungehinderten Verkehrsfluß zu.

Die Wohnstraßen hingegen sind so geplant, daß sie in den Lebensraum der Anwohner einbeziehbar sind.
Sie sollen der Begegnung und dem Kinderspiel dienen können.
Sie haben deshalb

- keine separaten Fahrstreifen, die zum zügigen Fahren verleiten, sondern sie sind gleichberechtigt von Fußgängern und Fahrzeugen zu benutzen.
- geschwindigkeitsbremsende Linienführungen mit entsprechender Begrünung.
- geringe Längen mit wenigen erschlossenen Wohneinheiten, wodurch sich die Anwohner mit "ihrer Straße" identifizieren.
- verstärkt an ihren Anfängen öffentliche Parkplätze, wodurch Parkierungsverkehr in größtmöglichem Umfang aus ihnen ferngehalten wird.
- i.d.R. Stichstraßenfunktion, wodurch Fremdverkehr weitgehend ferngehalten wird.

Der spezielle Charakter dieser Straßen ist durch entsprechend konsequente und durchgängige Oberflächengestaltung noch deutlicher zu machen.

Der notwendige Anschluß des Gebietes Bachenauer Weg an die Duttenberger Straße wird durch die Weiterführung der Vogelsangstraße hergestellt.

Die Duttenberger Straße erhält eine kreuzungsgerechte Linksabbiegespur, damit die erwogene spätere Weiterführung der Vogelsangstraße verkehrsgerecht gesichert ist.

Um den unguten geradlinig-schnellen Verlauf der bestehenden Vogelsangstraße zu bremsen, ist ihre Weiterführung mit einer geschwindigkeitsbremsenden Kurvenfolge geplant.

Durch diese Führung werden der Auewald und der Streuobstbestand geschont.

Auch die Bachenauer Straße hat für ein Wohngebiet eine viel zu schnelle Charakteristik.

Ihre Weiterführung ist deshalb geschwindigkeitsbremsend und wohngebietsgerecht, mit mehrfach geknickter Linienführung geplant.

Der Hauptwirtschaftsweg, der bisher als "Rennstrecke" die Bachenauer Straße verlängert hat, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit rechtwinklig an die Bachenauer Straße angeschlossen.

Dem ruhenden Verkehr ist durch öffentliche Parkplätze in ausreichendem Maße entsprochen.

Ein Netz von separat geführten Fußwegen ergänzt das Erschließungssystem.

Diese Fußwege machen das Gebiet durchlässig, verkürzen Entfernungen, verbinden mit der Umgebung und dienen der Verkehrssicherheit.

NUTZUNG UND GESTALTUNG

Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" entspricht den Bedürfnissen des Marktes. Sie ermöglicht ein lebendiges Wohngebiet, das den dörflichen Bedürfnissen Offenaus gerecht wird.

Die zulässigen Größen der Gebäude und ihr Erscheinungsbild orientieren sich an der Maßstäblichkeit des Ortes.

Die Anordnung der Gebäude in Gruppen, ihre wechselnden Stellungen, die Bildung von unterschiedlichen Außenräumen und Freizonen und die wechselnden Gebäudehöhen, ergeben ein dynamisches dörfliches Siedlungsbild, das dem Übergang zur freien Landschaft gerecht wird.

Dem Anschluß an die landschaftlich empfindliche südliche Wiesen- und Waldaue wird durch eine dezente 1-geschoßige Bebauung in lockerer, offener Bauweise entsprochen.

Die daran anschließende 2-geschossige Bebauung nimmt einerseits die 2-geschossige vorhandene Bebauung westlich der Vogelsangstraße auf (Großgruppe), andererseits strukturiert sie das Baugebiet.

Diese Strukturierung ergibt sich verstärkt zusammen mit der nördlich gelegenen Grünzone, die sich über den Spielplatz hinaus in Form der Wohngärten weiter nach Osten bis zum Gebietsrand erstreckt.

Die nördlich daran anschließende 1-geschoßige Bebauung nimmt die Bauform der anschließenden bestehenden Quartiere auf.

Durch die Freihaltung der feuchten Wiesen südlich des Waldes wird die landschaftlich reizvolle Szenerie des natürlichen Waldtraufes erhalten. Die Landschaft fließt naturgerecht und harmonisch in das Baugebiet ein.

Der Ostrand des Gebietes ist locker und mit wechselnden Gebäudestellungen und -abständen geplant. Diese Kriterien genügen, zusammen mit den festgesetzten Anpflanzungen, den landschaftlichen Bedürfnissen einer Ortsrandgestaltung, insbesondere im Hinblick auf eine spätere Gebietserweiterung.

Als Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot sind insbesondere die 2-geschossigen Gebäude vorgesehen. In ihnen sind etwa die Hälfte aller Wohneinheiten des Gebietes zu erwarten.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen zu entsprechen sind hierfür folgende flächensparende und kostengünstige Bauformen vorgesehen:

- Geschoßwohnungsbau (Mehrfamilienhäuser)
- Reihenhäuser
- kleinvolumige Einzel- und Doppelhäuser.

Die allgemeine Zulässigkeit von Doppelhäusern auch bei den übrigen 1-geschoßigen Gebäuden, ermöglicht, im Zusammenhang mit der Ausbaufähigkeit der Dachgeschosse (Gebäudehöhen, Dachneigungen, Dachgauben), im ganzen Baugebiet kostengünstige und flächensparende Bauformen, bzw. eine vollwertige zweite Wohnung.

Die Gestaltung der Straßenräume bestimmt in hohem Maße den Erlebniswert und das Wohlbefinden der Bewohner.

Deshalb ist insbesondere in den Wohnstraßen, neben der eigentlichen Straßenkonzeption, der Versuch unternommen, daß die Straßenräume einschließlich der Vorgärten optisch der Öffentlichkeit als Erlebnisraum zur Verfügung stehen.

Daher sind in den relevanten Bereichen Einfriedigungen verboten und damit Abriegelungen, die zur beklagenswerten Separierung des Einzelnen beitragen können.

Zur weiteren Aufwertung der Straßenräume sind in großem Umfang Anpflanzungen von Bäumen festgesetzt.

Neben der Grünstrukturierung durch die Freiflächen, entsteht dadurch ein wirksames Grüngerüst im Baugebiet.

In diesem Sinne sind auch Garagen in den "Vorgärten" verboten.

Dem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist durch folgende Kriterien entsprochen:

1. Umfängliche Berücksichtigung von flächensparenden Bauformen.
2. Schonung der nördlichen und südlichen wertvollen Wald- und Wiesenauen.
3. Intensive, ökologisch ausgleichende und landschaftsgestaltende Baumpflanzungen.
4. Zwang zu erdüberdeckten und begrünten Tiefgaragen für den Bereich des Geschoßwohnungsbau.
5. Faktisches Verbot zur Abfuhr von Aushub durch Höherlegung der Straßen mit automatischer Aushubverteilung auf den Baugrundstücken.
6. Umfangreiche Verbote zur Oberflächenversiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen.
7. Kleinmaßstäbliche dynamische Bebauung mit tradiertem, landschaftsgerechten Erscheinungsbild.
8. Nur 2 kleine Restflächen als Vorleistung für die später östliche Gebietserweiterung.

PLANVERWIRKLICHUNG

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Baulandumlegung erforderlich.

Dabei ist anzustreben, daß durch geeignete Maßnahmen die Mehrzahl der Grundstücke in Zeitkürze bebaut werden.

PLANDATEN

Größe des Plangebietes 10,332 ha

Friedhof vorhanden	0,725 ha
Friedhof geplant	0,933 ha
Wald- u. Wiesenaue südl. mit Zufahrt	1,788 ha
Wiesenaue nördlich mit Wegen	0,937 ha
vergrößerter Bauplatz 1900/1	0,096 ha
vorh. Vogelsang- u. Bachenauer Str.	0,246 ha

Außerhalb neuem Bruttobauland 4,725 ha

Neues Bruttobauland 5,607 ha

Nettobauland	
Z = I	2,724 ha
Z = II Mehrfamilienhäuser	0,551 ha
Z = II Reihenhäuser	0,197 ha
Z = II Einzel- u. Doppelhäuser	0,420 ha
Kindergarten	0,164 ha
Vorhalteflächen für nächsten EA	0,092 ha

Summe Nettobauland 4.148 ha

Öffentliche Flächen:

Verkehrsfläche:	18,9 % am Bruttobauland	1,061 ha
Grünfläche:	7,1 % am Bruttobauland	0,398 ha

Öffentl. Flächen insg: 26,0 % am Bruttobauland 1,459 ha
(ohne Spielplatz ca. 21 %)

Öffentliche Parkplätze

Relation: 85 P/128 WE = 85 P
1 P/ 1,5 WE

Bauplätze, Wohneinheiten, Einwohner:

Z = I: 42 Plätze x 1,5 WE =	63 WE = 49 %
Z = II MFH: 6 Geb x 6 WE + 1 Geb x 9 WE =	39 WE = 31 %
Z = II Reihenh: 8 Geb x 1 WE =	8 WE = 6 %
Z = II Einzel- u. Doppelh: 6 Geb x 3 WE =	18 WE = 14 %
Insgesamt	128 WE = 100 %

Einwohner: 128 WE x 2,5 E =

320 E

Bruttowohndichte: 320 E : 5,607 ha

57 E/ha

05.05.1992/19.05.1992/25 AUG. 1992

Dipl. Ing. (FH) Walter Moser

INGENIEURBÜRO WALTER MOSER * VERMESSUNG UND BAULEITPLANUNG
früher Eurich + Moser

7100 HEILBRONN KARLSTRASSE 80 Tel 07131-10061 FAX 164672