

Begründung

zum Bebauungsplan "Bachenauer Weg"

1) Öffentliches Erfordernis.

Nach Abschluß der Baulandumlegung "Offenau-Nord" vor einem Jahr hat sich gezeigt, daß die dort zur Verfügung stehenden Bauplätze inzwischen zum größten Teil an Bauwillige verkauft worden sind, sodaß ein größeres Bauplatzangebot in Offenau derzeit nicht mehr vorhanden ist. Insbesondere stehen für den Mietwohnungsbau keine Bauplätze zur Verfügung.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bringt die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Erschließung eines Baugebietes im Osten von Offenau zwischen dem Binsachwald und der K 349 nach Duttenberg. Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von ca. 17 ha, die in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Grünfläche (Friedhof) ausgewiesen wird. Eine Fläche von ca. 2 ha, die im Flächennutzungsplan noch zur landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen war, wird in den Bebauungsplan als Grünfläche bzw. als Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist für diese Fläche, eingezwängt zwischen Baugebiet und Kreisstraße, nicht mehr sinnvoll.

2) Städtebauliche Zielsetzungen.

Das Baugebiet sieht im Süden Erweiterungsflächen für den bestehenden Friedhof - einschließlich eines Parkplatzes für ca. 60 PKW - sowie ein Baugrundstück für einen Kindergarten vor. Zwischen Friedhof und Wohngebiet erstreckt sich eine Zone mit öffentlicher Grünfläche, die auch Kinderspielflächen enthalten soll. Nördlich des Kindergartens sind 3 höhere Häuser mit Tiefgaragen vorgesehen, sodaß an dieser Stelle eine größere zusammenhängende private Grünfläche entstehen kann.

Die Wohnbauflächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; sie enthalten im westlichen und nördlichen Gebietsteil Bauflächen für eine 1- und 2geschossige Wohnbebauung. Das Baugebiet schließt gegen Nordosten mit 3 hohen Häusern ab, denen südlich davorgelagert eine geschlossene Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden folgt. Eine weitere städtebauliche Betonung des Baugebietes ist mit einer 4- und 5geschossigen Bebauung am Schnitt der Straßen A und G vorgesehen. An dieser Stelle sollen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betriebe entstehen.

Insgesamt bietet das Baugebiet Möglichkeiten zur Schaffung von ca. 450 WE, was einer Bevölkerungszunahme von ca. 1 000 Einwohnern entspricht.

3) Erschließung.

Die Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt einmal von der K 349, zum anderen von der Bachenauer Straße her. Die Zufahrt vom Ortszentrum und von der B 27 erfolgt jeweils über schienengleiche Bahnübergänge. Die Möglichkeit, die Eisenbahnlinie durch die K 349 zu unterführen, wurde untersucht. Eine solche Lösung ist möglich, wurde planerisch jedoch noch nicht vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Frischwasser und die Entsorgung sind gewährleistet.

4) Bodenordnung.

Die Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich zum größten Teil in Privatbesitz. Eine Baulandumlegung ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich.

5) Kosten.

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Erschließungskosten - ohne Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung - 710 000.-- DM.

Aufgestellt:

Staatl. Vermessungsamt Heilbronn
Nebenstelle Neckarsulm
Neckarsulm, den 8. Dezember 1971

Maier
Maier