

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Ortsmitte I"

1) Öffentliches Erfordernis

Der Bebauungsplan "Ortsmitte I" umfasst ein Gebiet von 0,75 ha am Schnitt der B 27 mit der Holzstrasse, das in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Ein Gebietsteil von ca 5a wird als Mischgebiet ausgewiesen. Für diese Fläche lag bereits ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1949 vor.

Die Gemeinbedarfsfläche umfasst ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf in der Grösse von 25a, das die Neubauten von Rathaus und Feuerwehrhaus aufnehmen soll. Der Bebauungsplan enthält desweiteren umfangreiche Flächen, die als Verkehrs-, Park- oder Grünflächen festgesetzt werden sollen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da für den Bereich des früheren Salinengeländes zwischen Bahnhofstrasse und Jagstfelder Strasse keine planungsrechtlichen Festsetzungen vorhanden waren und die zu ändernden Verkehrsführungen ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordern.

2) Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan "Ortsmitte I" umfasst den nördlichen Teil einer Gesamtplanung für das Gelände der ehemaligen Saline Clemenshall. Der Bebauungsplan soll nach Süden fortgesetzt werden und in diesem Teil Geschäfts- und Wohnhausbauflächen sowie eine Tiefgarage vorsehen. Diese Tiefgarage soll später auch den Bedarf an Einstellplätzen für das Rathaus befriedigen.

Die Gemeinbedarfsfläche für das Rathaus und andere öffentliche Bauten liegt an zentraler Stelle Offenaus. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind so gefasst, dass eine städtebaulich dominierende Bebauung möglich ist.

Von der Möglichkeit nach § 17 (2) BauNVO die Höchstwerte nach § 17 (1) zu überschreiten, wurde beim Baugrundstück für den Gemeinbedarf Gebrauch gemacht. Das Baugrundstück ist im Norden und Westen von ausgedehnten Freiflächen umzogen. Ausserdem rechtfertigen städtebauliche Gründe eine bauliche Massierung an dieser Stelle.

3) Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des Baugebietes folgt den bereits vorhandenen Erschliessungsstrassen, die wesentlich verbreitert werden und im Zuge der B 27 eine Linksabbiegespur erhalten sollen. Die Fussgängerzone im Bereich des Rathauses wird durch Grünflächen vom Fahrverkehr getrennt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Frischwasser und die Entsorgung sind gesichert.

4) Bodenordnung

Das Baugrundstück für den Gemeinbedarf befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist an 3 Privatgrundstücken Grunderwerb für Verkehrsflächen erforderlich.

5) Kosten

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Erschliessungskosten für den Strassenbau einschliesslich Fussgängerbereich ca 90 000.-- DM.

Aufgestellt:

Staatliches Vermessungsamt Heilbronn
Dienststelle in Neckarsulm
Neckarsulm, den 9. Okt. 1974

Im Auftrag

Maier
Oberreg. Vermessungsrat