

# BEGRÜNDUNG

GEMEINDE OFTERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN 1.ÄNDERUNG UND  
ERWEITERUNG

"SANIERUNGSGEBIET HEIDELBERGERSTRASSE -  
WIESENSTRASSE"



STADTTEILERBAU  
u. SANIERUNG

KARL-SCHUBERT-STRASSE  
68122 KÖLN-LANDEL  
RUF: 06205 17003

Bebauungsplan Oftersheim, Sanierungsgebiet Heidelberger Straße, Wiesenstraße. 1. Änderung und Erweiterung.

Begründung:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung betrifft die an die Heidelberger Straße angrenzenden Flurst.Nrn. 170, 171, 172, 173 und 175, da die dort vorhandenen Hausgiebel nach dem Denkmalschutzgesetz und der Erfassung durch das Landesdenkmalamt in der Charakteristik zu erhalten sind. Der genehmigte Bebauungsplan vom 07.02.1972 wurde daher bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen, der First-richtung der Gebäude, der Bauweise, der überbaubaren Fläche und der Zahl der sichtbaren Vollgeschosse für diesen Teilbereich überarbeitet. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfährt der Bebauungsplan eine Erweiterung über die Flurst.Nrn. 229/1, 230/1, 229, 230 und 228, die im Bereich der Heidelberger Straße zwischen der Wiesenstraße und der Mühlenstraße liegen. Hiermit soll die Voraussetzung für eine geplante Neubebauung sowie den Bau einer Bushaltestelle geschaffen werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Planfelder G bis L sind zum größten Teil bebaut. Sie sind daher gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan vom 07.02.1972 unverändert geblieben.

## I. Allgemeines

|             |                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche:     | ca. 8.500 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Lage:       | Süd-östlicher Rand des Ortskernes von Oftersheim                                              |
| Abgrenzung: | Norden: Mühlenstraße, Wiesenstraße                                                            |
|             | Osten: Flurst.Lgb.Nrn.: 231, 174/3, 174/2, 172/2, 171/3, 171/2, 170/2 und Peter-Gieser-Straße |
|             | Süden: Flurst.Lgb.Nrn.: 169, 168/4, 168/5 und 170/6                                           |
|             | Westen: Heidelberger Straße                                                                   |

## II. Versorgung

Die Frischwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die vorhandenen Einrichtungen des Oftersheimer Ortsnetzes.

### III. Verkehr:

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Planfelder A bis L werden durch Anbindung an die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen für den Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr erschlossen. Die Erschließung des Teilbereiches des Planfeldes L auf dem Flurst.Nr. 173/2 wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Im Bereich des Planfeldes A erfährt die Heidelberger Straße eine Verbreiterung, um die Voraussetzung zum Bau einer Bushaltestelle zu schaffen.

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Für das Planfeld A ist der Bau einer Tiefgarage mit ca. 21 Stellplätzen geplant. Die Ein- und Ausfahrt ist nur über die Wiesenstraße möglich. Auf die Ausweisung öffentlicher Stellplätze wurde verzichtet, da im Bereich der Heidelberger Straße in Höhe der Planfelder B bis D ein öffentlicher Parkplatz bereits vorhanden ist.

### IV. Gestaltung

Der Teilbereich des Bebauungsplanes für die Planfelder B bis L bleibt als allgemeines Wohngebiet bestehen. Die Planfelder G bis L sind gegenüber der Fassung des genehmigten Bebauungsplanes vom 07.02.1972 unverändert. Entlang der Heidelberger Straße wurden für die Planfelder B bis F die Anregung des Landesdenkmalamtes, die Charakteristik der dort vorhandenen Bebauung auch bei einer Neubebauung zu gewährleisten, in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt. Die Gebäude werden daher in Bezug auf ihre Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der Firstrichtung gemäß ihres jetzigen Erscheinungsbildes in den Bebauungsplan aufgenommen. Um die geradlinige Raumkante entlang der Heidelberger Straße noch zu unterstreichen, werden straßenseitig Baulinien festgesetzt. Ferner werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen weitere Bestimmungen bezüglich der Fassadengestaltung erlassen.

Der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes - mit Planfeld A bezeichnet - wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Teilbereich ist der Bau eines zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit ausbaufähigem Dachgeschoß geplant. Das Erdgeschoß ist als Ladenfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Das Ober- und das Dachgeschoß, das gegenüber dem Erdgeschoß mit einer geringeren Grundfläche ausgewiesen ist, ist für Wohnzwecke gedacht. Dieses aufgesetzte Ober- und Dachgeschoß ist entlang der Heidelberger- und der Wiesenstraße als Straßenrandbebauung zu gestalten. Die Hauptfirstrichtung ist daher parallel zu der Heidelberger- bzw. Wiesenstraße anzuordnen, wobei aufgrund der unterschiedlichen Bautiefen für das Obergeschoß, die Firsthöhe im Bereich der Wiesenstraße gegenüber der Firsthöhe entlang der Heidelberger Straße geringer ist. Um die Dachflächen entlang den o.g. Straßen aufzulockern, sind die Fassaden durch geringe Vorsprünge zu gliedern. Im Dachbereich sind diese Vorsprünge als Zwerchgiebel zu gestalten, deren Firstrichtungen senkrecht zum Hauptfirst anzuordnen sind.

Aufgrund der geplanten Neubebauung erfährt die Heidelberger Straße im Planfeld A eine Verbreiterung, die der Unterbringung einer Bushaltestelle dient. Durch die Schaffung dieser Haltebucht für Omnibusse wird dem Wunsch der Gemeinde Oftersheim, den Verkehrsfluß auf der Heidelberger Straße zu verbessern, Rechnung getragen. Die momentane Bushaltestelle für die in Richtung Heidelberg fahrenden Busse, befindet sich zwischen der Mühlen- und der Wiesenstraße, also im Bereich des Planfeldes A, jedoch sind die Busse gezwungen, auf der Fahrbahn anzuhalten, wodurch des öfteren ein Verkehrsrückstau verursacht wird.

Um die geplante Bebauung im Planfeld A verwirklichen zu können, ist aus städtebaulichen Gründen die Grundflächenzahl auf 0,69 und die Geschosßflächenzahl auf 1,62 in der Bebauungsplanänderung erhöht worden. Die erhöhte Nutzung erfolgt als Festsetzung gemäß § 17 Abs 9 BauNVO.

Die Maßgabe, daß es sich hier um ein bis zum 1. August 1962 bereits bebauten Ortsteil handelt, ist erfüllt. Die Erhöhung begründet sich ferner auf die Maßgabe der städtebaulich exponierten Lage des Planfeldes A, da es zum einen direkt an eine Bushaltestelle angrenzt und zum anderen an 3 Seiten von öffentlichen Straßen umgeben ist. Es ist daher wünschenswert, an dieser Stelle Wohnraum und zusätzliche Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf bereitzustellen. Die exponierte Lage des Planfeldes A wird dadurch noch unterstrichen, daß die hier vorbeiführende Wiesenstraße als Verbindung zwischen dem eigentlichen Ortskern von Oftersheim, das Gebiet im Bereich der Mannheimer-, der Mozart- und der geplanten Verlängerung der Karlstraße, und der Ortserweiterung Süd-Ost, der Bereich des Hardtwaldringes, anzusehen ist. Hierdurch kann das Bedürfnis, die Geschäfte in möglichst dichter Folge anzubieten, erfüllt werden, insbesondere im Hinblick auf die kaum vorhandenen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf für das Neubaugebiet Süd-Ost.

Der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung stehen sonstige öffentliche Belange, insbesondere in Bezug auf städtebauliche Mißstände nicht entgegen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind erfüllt. Aufgrund der Lage des Grundstückes, das an 3 Seiten durch öffentliche Straßen begrenzt wird sowie der Festlegung der offenen Bauweise in Bezug auf das angrenzende Flurst.Nr. 231 ist die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätte von allen Seiten gewährleistet. Durch die geplante Neubebauung können ferner die Anforderungen an die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes erfüllt werden. Bezüglich der Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten bestehen keine Bedenken, da durch die geplante Ausführung eine klare Trennung erreicht wird. Die Funktionsfähigkeit des Planfeldes A bezüglich des ruhenden und fließenden Verkehrs sind aufgrund der guten Verkehrsanbindung gegeben. Der ruhende Verkehr wird zu 66 % in einer Tiefgarage sowie weiteren offenen Stellplätzen, die hauptsächlich als Kundenparkplätze dienen, untergebracht.

Die Zufahrten hierzu befinden sich jeweils auf den gegenüber der Heidelberger Straße untergeordneten Wiesen- bzw. Mühlenstraße. Die Zugänglichkeit des Grundstückes wird aufgrund der oben beschriebenen Lage begünstigt. Die Versorgungsfunktion des Gebietes ist durch seine Lage zwischen dem Ortskern und der Ortserweiterung Süd-Ost, wie zuvor schon angemerkt, erfüllt. Durch die Festsetzung "Zahl der Vollgeschosse und Dachgeschoß" soll erreicht werden, daß beim Ausbau des Dachgeschosses, bedingt durch die steile Dachneigung zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, ein weiteres Vollgeschoß zulässig ist, wenn sich dieses im Dachraum befindet.

#### V. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Bereich der Planfelder B bis L sowie die erforderlichen bodenordnende Maßnahmen zur Schaffung einer Bushaltestelle im Bereich des Planfeldes A sind abgeschlossen. Die verbleibenden Grundstücke im Planfeld A werden durch eine private Bodenordnung im Meßbriefverfahren der Nutzung zugeführt.

#### VI. Wohn- und Besiedlungsdichte

Die Belegungsdichte wird mit 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit angenommen.

|                             |                               |
|-----------------------------|-------------------------------|
| Bruttobauland:              | ca. 8.500 m <sup>2</sup>      |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | ca. 900 m <sup>2</sup>        |
| Nettobauland:               | ca. 7.600 m <sup>2</sup>      |
| Wohneinheiten:              | 28                            |
| Einwohner:                  | 70 Personen                   |
| Bruttowohndichte:           | 82 Personen/ha                |
| Bruttobauland pro Person:   | 121,42 m <sup>3</sup> /Person |

## VII. Erschließungskosten

Die Erschließung ist vorhanden. Die Kosten für den Bau einer Bushaltestelle im Bereich der Heidelberger Straße belaufen sich

für Straßenbau (ca. 200 m<sup>2</sup>) auf ca. 15.000,00 DM

für Gehweg (ca. 75 m<sup>2</sup>) auf ca. 5.000,00 DM

---

zusammen auf ca.: 20.000,00 DM

Oftersheim, den 16.6.1981



*Kelch*

Der Bürgermeister