

Gemeinde Oftersheim

Bebauungsplan Ortserweiterung Süd-Ost

Gewanne: Strangacker, Vordere Seegärten, Teichwiese, Steuergärten u. Die Langen (auf dem Oberfeldweg)

Begründung

Lageplan:

Das Planungsgebiet rundet die Ortschaft nach Süden und Osten hin ab. Es schließt im mittleren Teil an die bestehende Bebauung, im Süden an die B 291 und im Osten an die L 544 an.

Im gesamten Gebiet mußten bestehende Bauten in die Planung einbezogen werden. Gebäude, die im Endzustand abgebrochen werden sollen, wurden derart eingeplant, daß sie vorläufig erhalten bleiben können, ohne die angrenzende Bebauung zu behindern.

Vorliegender Entwurf ist entstanden aus der Forderung nach Überwiegender Flachbebauung und einer im Ballungsraum Rhein-Neckar fraglos notwendigen Verdichtung.

Städtebauliche Konzeption:

Der Planungsentwurf weist 5 Gruppen Mittelhochbau aus, die die alte Ortschaft radial umstehend, eine neue Ortsilhouette bilden und zugleich die Masse der Flachbebauung in überschaubare Bereiche aufgliedern.

Die Höhenstaffelung erfolgt in kleinen Schritten über 3-, 5-, 6- und in wenigen Spitzen 8-geschossige Bauten allmählich zum alten Ortsrand hin aufsteigend.

Alle Bautypen sind jeweils zu Gruppen zusammengefasst, die nach Lage und Bedarf variiert werden. Diese Gruppen, im Schema der gegenseitigen Zuordnung ihrer Einzelbauten als Ordnungselement gedacht, sind als Gegensatz einander gegenübergestellt. In diesem Kontrast ist bewußt der Wechsel zwischen Flachdach und Satteldach einbezogen.

Erschliessung:

Erschlossen wird das Planungsgebiet durch eine Ringstraße, die im Süden an die Max-Planck-Straße, im Norden an die Scheffelstraße anbindet. Die B 291 bzw. die L 544 sind an den Kreuzungen 3-spurig mit Linksabbiegerspur geplant, bei Bedarf kann später eine Ampelregelung vorgesehen werden. Die Einmündung der Uhlandstraße im Kreuzungspunkt L 544 und der Scheffelstraße wird gesperrt. Von der B 291 werden 20,00 m, von der L 544 15,00 m Gebäudeabstand eingehalten. Außer der o.a. Ringerschließungsstraße ist eine Straßenanbindung nur in Verlängerung der Stlicherstraße vorgesehen.

Der landwirtschaftliche Verkehr benutzt die Erschließungsstraßen 2. Ordnung, die zur Ortsecke an die vorhandenen Ausfallstraßen

(verlängerte Mannheimer Str., Wiesengäßl., Gartenstr., Silcherstr.)
sitz nach Osten und Süden an die bestehenden Feldwege anschließen.
Die Anbindungen an die Ringstraße sind als Kreuzungen ausgebildet,
um diese von landwirtschaftlichem Verkehr freizubehalten. Die eigent-
lichen Wohnstraßen sind grundsätzlich als kurze Stichstraßen mit
Wendeplatz geplant. Fußgängerverkehr und Fahrverkehr sind dabei
nicht getrennt. Wohnwege im Bereich des Mittelhochbaus sind nur
für Ladeverkehr, Feuerwehr u.ä. befahrbar.

Fahrbahnbreiten:

Ringstraße (Erschließungsstraße 1. Ordnung): 7,50 m, beidseits
Gehwege je 1,50 m
Erschließungsstraßen 2. Ordnung (Ortsstraßen): 6,00 m, beidseits
Gehwege je 1,50 m
Wohnstraßen: 6,00 m, Wendeplätze: 12,00 m
Wohnwege: 3,00 m
Parkstreifen: 2,50 m

Ruhender Verkehr:

Öffentliche Parkplätze sind als Parkstreifen längs der Haupt-
erschließungsstraße und als Einstellplätze an den Wendeplätzen der
Wohnstraßen geplant.

Private Einstellplätze bzw. Garagen sind bei 1-, 3-geschossigen
Haustypen jeweils auf dem Einzelgrundstück untergebracht, und
zwar bei 1-, 3-geschossigen Bebauung innerhalb des Baukörpers,
bei 3-geschossiger Bebauung als Gemeinschaftsgarage (erschlossen
über den 6,00 m-Streifen des Privatgrundstücks). Im Mittelhoch-
bau sind Parkhöfe vorgesehen, die durch Mauern dem Einblick in
der Fußgängerebene entzogen und mit Bäumen abgepflanzt werden
sollen (Sonnenschutz, Sichtschutz), Grundsätzlich ist je Wohnung
1 Stellplatz ausgewiesen.

Versorgung:

Abwasser-, Wasser- und Stromversorgung schließen an das vor-
handene örtliche Versorgungsnetz an.

Stromversorgungsleitungen sollen im gesamten Gebiet als Erdkabel
verlegt werden. Für das Plangebiet sind 6 Umspann-Stationen
(Doppelstationen) ausgewiesen, davon 5 in den Zentren des Mittel-
hochbaus.

Die Entwässerung (Mischsystem) wird durch ein Hubwerk im Bereich
des Landgrabens an das vorhandene Netz angeschlossen. Die somit
in Neubaugebieten übliche Geländeaufschüttung wird dadurch ver-
mieden.

Leimbachumleitung:

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist die Umleitung des
Leimbaches in den Landgraben erforderlich. Die Umleitungsarbeiten
umfassen eine Wehranlage an der Abnahmestelle außerhalb des Neu-
baugebietes, Ausbau des Landgrabenprofils, Entlastungskanal ober-
halb der Leitz'schen Mühle und Einplanierung der hochliegenden
Leimbach-Dämme.

Baugebiets:

Die Hausgruppen mit Gartenhofhäusern und 2-geschoss. Einzelhäusern sind als reines Wohngebiet ausgewiesen, alle übrigen Typen als allgemeines Wohngebiet. Besondere Ausweisungen für Ladenzentren o.ä. sind nicht vorgesehen. Läden, Wirtschaften u.ä. sollen über das Wohngebiet getrennt durch Eigeninitiative geschaffen werden. Besonders geeignete Typen (Kettenhäuser, 3-gesch. Reihenhäuser) wurden dafür entwickelt.

Öffentliche Bedarfsflächen:

Die Lage des Schulgeländes im Süden der Ortsumrandung entspricht dem Flächennutzungsplan (Siedlung im Süden der Ortschaft). Die unmittelbare Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes der Dünen verspricht eine besonders reizvolle Gestaltung evtl. unter Ausnutzung des natürlichen Geländesprunges.

Das Gelände für den Kindergarten liegt zentral im größeren Flachbaugebiet der östlichen Gebietshälfte.

Öffentliche Grünflächen sind grundsätzlich als größere zusammenhängende Flächen angeordnet (Pflanzung), und zwar entlang des (umgeleiteten) Leimbaches und im östlichen Flachbaugebiet als Fußgänger Verbindung in der Folge Kinderspielfeld - Kindergarten.

Bautypen:

Um trotz Überwiegender Flachbebauung eine annehmbare Verdichtung zu erzielen, wurden die unteren Grenzen für Grundstücksgrößen angestrebt. Die Anzahl der freistehenden Haustypen (Gartenhofhaus, freistehendes Einzelhaus) mußte entsprechend eingeschränkt werden.

Die Festlegungen weisen für das einzelne Gebäude gegenüber herkömmlichen Bebauungsplänen ein Maximum an Spielraum und Freiheit auf durch Beschränkung der zwingenden Festlegungen (Baulinien) auf das unumgänglich notwendige Maß.

Die herkömmliche Bauform des 2-geschoss. Einzel- oder Doppelhauses mit seitlichem Grenzabstand von 3.00 m zeigt sich bei Ausweisung der notwendigen Stellplätze als unbrauchbar. Die ausgewiesenen Bautypen des 2-gesch. Einzelhauses mit abgeschlepptem Dach (Winkelarm) und des 1-gesch. Gartenhofhauses mit Satteldach und Atriumhof (T-Form) sind Weiterentwicklungen des üblichen 2-Familienwohnhauses bzw. des sog. 'Bungalow'-Hauses.

Die 1-2-gesch. Kettenhäuser und die 3-gesch. Reihenhäuser eignen sich besonders für gemischte Nutzung (Ladengeschäft, Büro, Praxis u.ä.). Sie sind eine Weiterentwicklung des herkömmlichen Reihenhauses unter Vermeidung der üblichen Nachteile. Besonders variabel ist der Kettenhaustyp für Änderungen in der Nutzung und Erweiterung ('wachsendes Haus').

Im Mittelhochbau wird die Form des ohne Aufzug kaum summbaren, mit Aufzug unwirtschaftlichen Zweispanners mit 4 Geschossen vermieden. Die ausgewiesenen 5-gesch. Vierspanner (Ost-West-Typ) und 6- bzw. 8-gesch. Dreispänner sind bei mindestens 18 und höchstens 24 Wohnungen je Aufzug und Treppenhaus wirtschaftlich günstige Typen.

Gestaltung:

In vorliegendem Entwurf wurde versucht, eine städtebauliche Einheit zu verwirklichen im Kontrast sehr enger Bindungen (z.B. einheitliche Dachlandschaft durch zwingend vorgeschriebene Dachneigung und einheitliche Dachdeckung, ummauerte Parkhöfe u.a.) zu weitgehender Freiheit in der Gestaltung und Nutzung (vgl. Kettenhaus als 'wachsendes' Haus, Anordnung der Baulinien u.a.).

Flächenwerte:

Siehe Aufstellung

Verfahren:

Die Umlegung des Geländes soll im Umlegungsverfahren durchgeführt werden.

Kosten:

Siehe Kostenaufstellung der Gemeinde.

Gemeinde Oftersheim
Neubauungsplan Süd-Ost

Flächenwerte

Verkehrsfläche:

vorhanden:	0,61 ha	2,1 %
neu:	4,47	15,6
Grünflächen:	0,64	2,2
Kindergarten	0,20	0,9
Schule	1,05	5,8
Trafostationen	0,09	0,3
Hohewerk	0,05	0,2

Öffentliche Bedarfsfläche insges.	7,77 ha	27,1 %
Nettobaufläche	20,95	72,9
Gesamtfläche	28,72 ha	100,0 %

Städtebauliche Dichte

Der Berechnung sind 3,5 Einwohner (EW) je Wohneinheit (WE) zugrundegelegt.
Hauseinheit (HA)

Bautyp	Anzahl d. HA	Wohn. in WE	Wohn. insges.	Einw. insges.
--------	-----------------	----------------	------------------	------------------

Satteldach, Flachbau

1-gesch.freisteh.	40	1	40	140
2-gesch.freisteh.(21,00)	25	2	50	175
2-gesch.freisteh.(18,00)	42	2	84	294
2-gesch.Reihenb.	22	3	66	231
	135	-	240	840

Flachdach, Flachbau

1/2-gesch.Kettenb.(12,00)	58	2	116	406
1/2-gesch.Kettenb.(10,00)	7	2	14	49
3-gesch.Reihenb.	89	3	267	933
	154	-	397	1.388

Mittelhochbau

5-gesch.	7	20	140	490
6-gesch.	8	24	192	672
8-gesch.	3	32	96	336
	18	-	428	1.498

Hauseinheiten	597 HA		
Wohnungen		1.011 WE	
Einwohner			3.538 EW

Wohndichte (Nettobaufläche): $3.538/20,95 = 169$ Einw./ha

Siedlungsdichte (Gesamtfläche): $3.538/28,72 = 124$ Einw./ha

Erschließungskosten: $3,6 \text{ Mill.}/28,72 = \text{ca. } 125,000 \text{ DM/ha}$

III. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen:

Planungs- und Umlegungskosten	200.000,--	DM
Landgraben-Verlegung	400.000,--	DM
Straßenbau	1.500.000,--	DM
Kanalisation	850.000,--	DM
Hebewerke	450.000,--	DM
Kinderspielplätze und Grünanlagen	200.000,--	DM

Summe : 3.600.000,-- DM

Entschließungskosten und Kanalbeiträge werden nach den Bestimmungen der örtlichen Satzungen erhoben.