

Landkreis : Rhein-Neckar-Kreis

Gemeinde : Oftersheim

B e g r ü n d u n g

nach § 9 Abs. 6 BBauG zum Bebauungsplan
"Sanierung Mannheimer Straße-Mozartplatz"

1. Allgemeines

Die Entwicklung von Oftersheim vollzieht sich seit einigen Jahren an Ortsrand, wodurch sich das städtebauliche Gewicht sehr zu Ungunsten der Ortsmitte verschoben hat: Der alte Ortskern droht besonders durch seine überalterte Bausubstanz unattraktiv für Wohn- und Geschäftsgebäude zu werden und damit zu veröden.

Neben verschiedenen privaten Initiativen, durch Neubauten diesen Trend zu beenden, hat die Stadt durch den Neubau des Rathauses und Gestaltung des Vorplatzes den Erneuerungswillen betont. Als nächstes soll nunmehr das Gebiet zwischen der Mozartstraße und Mannheimer Straße einer Neubebauung zugeführt werden.

2. Vorhandener städtebaulicher Charakter

Der gesamte Bereich zwischen Mozartstraße und Karlstraße ist Mischgebiet, z. T. mit starkem landwirtschaftlichem Charakter, z. T. - durch die kleinstädtischen Bauformen - mit überwiegender WA-Charakter. Durch die intensive Nutzungsartenmischung ist eine gegenseitige Beeinträchtigung eben dieser Nutzungsarten gegeben. Verstärkt noch durch eine abbruchreife Bausubstanz treten die c. e. Faktoren in dem südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf. Da hier erhebliche Flächenanteile bereits im Stadtbesitz sind, soll dieser Teil im ersten Bauabschnitt realisiert werden. Inzwischen sind die Gebäude auf den Flurstücken Nr. 104, 105 und 103 t/w abgebrochen worden (s. Anlage 1 zur Begründung).

3. Vorgesehene Planung

Durch die Freimachung der Wohnbebauung an der Mozartstraße und den Abbruch der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude ergibt sich die Möglichkeit, eine zusammenhängende größere Fläche neu zu überplanen. In Anbetracht der Lage im Ortskern wird eine konzentrierte Bebauung in ein- bis neungeschossiger Bauweise vorgeschlagen.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes wurde nach folgenden Gesichtspunkten durchgeführt:

- Die übrige Bebauung ist z. T. ebenfalls erneuerungsbedürftig.
- Die rückwärtigen Freiflächen können einer geordneten Bebauung zugeführt werden.
- Die dafür erforderlichen Erschließungsanlagen benötigen den Anschluß an die Karlstraße.

Für die Randbebauung ist der Zeitpunkt der Erneuerung nicht anzugeben. Deshalb erstreckt sich der erste Bauabschnitt auf die Ecke Mozartstraße/Mannheimer Straße (u. a. Flst. 105, 105/2, 105/3, 104, 104/1, 103, 103/1). Für dieses Areal wurden Voruntersuchungen i. M. 1 : 200 durchgeführt. Sie werden als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Im ersten Bauabschnitt sind u. a. vorgesehen:

- Einzelhandelsgeschäfte
- Apotheke
- Sparkasse
- Lebensmittel-Großraumladen
- Arztpraxen
- Bürosräume
- Umschaltgebäude der Bundespost
- ca. 50 Wohnungen

Die Erschließung erfolgt über eine Folge von nur dem Fußgänger vorbehaltenen Plätzen und Passagen (Anlage 3), die sowohl an der Mozartstraße und Mannheimer Straße als auch an den neuen Planstraße B-C-E, C-D und C-H angeschlossen sind. Für den ruhenden Verkehr sind Besucherparkplätze auf den Grundstücken entlang den äußeren und inneren Straße vorgesehen. Zusätzlich wird der erste Bauabschnitt durch eine Tiefgarage unterkellert (Anlage 4) (Zufahrt von der Straße B-C). Ein Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage ist im Bereich C-H. vorgesehen.

4. Begründung der Festsetzungen

Nach den Zielsetzungen des Gemeinderats soll in diesem Gebiet ein attraktiver Geschäftsbereich entstehen, der durch einen größeren Anteil Wohnungen belebt wird. In Anbetracht der Größe Oftersheims ist jedoch die Festsetzung eines "Kerngebietes" nicht möglich; andererseits könnte die Ausweisung als "Mischgebiet zur Störung des Wohnens durch Gewerbebetriebe führen.

Aus diesen Gründen hält der Gemeinderat die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" für sinnvoll, so daß eine Mischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben stattfinden kann.

Um schon im ersten Sanierungsabschnitt - von der Baumasse her gesehen, ein Pendant zu den Hochbauten am Ortsrand verwirklichen zu können, hält der Gemeinderat die Erhöhung der Ausnutzung in diesem Bereich bis zu einer GFZ = 1,4 für angemessen. Um eine bessere Ausnutzung auch auf den kleineren Grundstücken der Randbebauung zu gewährleisten, wurde überwiegend die "geschlossene Bauweise" gewählt. Wegen der schrittweisen Ausführung der Sanierungsmaßnahme Ecke Mannheimer-Mozartstraße werden die vorgeschriebenen Grenzabstände während der Bauzeit zeitweilig unterschritten (Anlage 5). Im Interesse eines zügigen Baufortschritts wurde deshalb hier die "Besondere Bauweise" festgelegt.

5. Flächenbilanz

Bruttobauland	ca. 1,73 ha	=	100 %
Verkehrsflächen (einschl. Karlstraße)	ca. 0,26 ha	=	15 %

6. Kosten

Die Kosten der Erschließung betragen überschlägig:

Straßen + Parkplätze	ca. 1 500 qm x DM	75,--	= DM 112 500,--
Fuß- und Wohnwege	ca. 1 000 qm x DM	65,--	= DM 65 000,--
Beleuchtung	10 Stück x DM	2 000,--	= DM 20 000,--
Kanalisation	200 m x DM	280,--	= DM 56 000,--
Wasserversorgung	200 m x DM	120,--	= DM 24 000,--
			<hr/>
			DM 277 000,--
Planung und zur Abrundung			DM 22 500,--
			<hr/>
insgesamt	ca.		DM 300 000,--

Aufgestellt:

Sulz/N., den 15. Juni 1973

Baden-Württembergische Baugesellschaft
für Stadt- und Gemeindeentwicklung mbH
Stuttgart - Ingenieurbüro Sulz/Neckar

H. V. Rohmann



[Handwritten signature]

Anerkannt:

-8. Juli 1973

Offersheim, den

(Frel)
Bürgermeister