



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:

82-2412

Datum:

16.02.2021

1. **Betreff:** SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier, Aufstellungsbeschluss

---

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	19.04.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 12 „In der Jäuch“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB zu fassen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
16.02.2021

Betreff: SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier,  
Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „In der Jäuch“ in Elgersweier zu fassen. Grundlage ist der Beschluss zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO). Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, in der Fortführung des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ nach Süden und gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept von 2006 für die Baulandentwicklung im Südwesten von Elgersweier, weiteren Wohnraum im Ortsteil Elgersweier zu schaffen.

Die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Umlegungsbereich liegt vor.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 3. Anlass der Planung und bisheriger Verlauf

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist der Bereich am südwestlichen Rand von Elgersweier in zwei Teilbereichen als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksstrukturen und im Hinblick auf die freiwillige Umlegung wurde für die beiden Teilflächen im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung 2006 ein städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt, das es ermöglicht, die beiden Teilflächen funktional zusammengehörig und dennoch voneinander unabhängig und somit nacheinander in verschiedenen Bauabschnitten zu realisieren (siehe Anlage 2).

Die nördliche der beiden Teilflächen des Gesamtkonzeptes wurde im Rahmen der Bodenordnung im Verlauf der freiwilligen Umlegung für das Baugebiet „Hinter den Gärten“ nochmals geteilt, da ein Eigentümer nicht zur Teilnahme an der Grundstücksneuordnung bereit war. Nach der Teilung wurde für die nördlichen Flächen mit direktem Anschluss an den Ortsteil, in Verlängerung der Sportplatzstraße, der Bebauungsplan Nr. 10 „Hinter den Gärten“ in 2011 zur Rechtskraft gebracht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 16.02.2021
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier,  
Aufstellungsbeschluss

Mittlerweile wurde, mit der Fortschreibung der Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells SIO, beschlossen, mit einem weiteren Bebauungsplan die Wohnraumentwicklung im Ortsteil Elgersweier zu unterstützen. Die Eigentümer im Gebiet haben ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft bei der Entwicklung des Baugebietes „In der Jäuch“ bereits erklärt.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist ein weiterer Bauabschnitt innerhalb des Gesamtkonzeptes gemäß der Anlage 2.

Eine Entscheidung und zeitliche Festlegung für die Realisierung des 3. Bauabschnitts „An den Gräben“ ist noch nicht getroffen.

## 4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „In der Jäuch“

### 4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Weiterentwicklung des bereits vorhandenen Teilabschnittes gemäß den Vorgaben des Gesamtkonzeptes im südwestlichen Bereich von Elgersweier entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den Beschlüssen zur Priorisierung der Baulandentwicklung im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells (SIO).

Durch die bereits vorhandenen konzeptionellen Grundlagen wird die zügige Abwicklung der freiwilligen Umlegung erleichtert, da es eine überschaubare Anzahl Verfahrensteilnehmer gibt und das Bebauungsplanverfahren ohne Verzögerung starten kann.

Der Bereich des Flurstücks 1528, im südlichen Abschnitt des bestehenden Bebauungsplans „Hinter den Gärten“, der eine zeitlich befristete Begrünungsfestsetzung enthält, wird im Zuge der Neuaufstellung neu überplant.

#### Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.10, „Hinter den Gärten“:

7.2.2 Die Fläche 3 wird zunächst als extensiv gepflegter Wiesenstreifen angelegt. Falls nach 10 Jahren keine Baugebietserweiterung stattfindet, wird dieser Streifen zur Ortsrandeingrünung mit standortangepassten Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

§ 9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.2 BauGB

Diese Festsetzung diene als Sicherung für eine mögliche spätere Ortsrandeingrünung und kann nun im Plangebiet „In der Jäuch“ in Bauland umgewandelt werden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist in der Anlage 1 dargestellt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Ilse Schaumburg	82-2412	16.02.2021

---

Betreff: SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier,  
Aufstellungsbeschluss

---

## 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Elgersweier, im Gewann „In der nassen Jäuch“.

Die bereits bestehende, halbe Ringerschließung der „Felix-Kempff-Straße“ wird nach Süden hin verlängert. Die westliche Grenze bildet das Grundstück 510 bzw. das Grundstück 526/3. Die südliche Grenze des Gebietes endet auf Höhe Flurstück 526/2. Die östliche Grenze wird von der „Hebelstraße“ gebildet.

Der beschriebene Geltungsbereich „In der Jäuch“ stellt die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten“ dar und ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes (siehe Anlage 2).

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf für den Teilabschnitt, als Teil des Gesamtkonzeptes für die Baulandentwicklung im Südwesten von Elgersweier, erschließt eine weitgehend ebene Fläche von rd. 0,9 ha Bauland (siehe Anlage 3). Der derzeitige Bestand des künftigen Neubaugebietes ist geprägt von Streuobstwiesen, Grasland und Intensivobstanlagen. In der bisherigen Biotopbewertung wurde das Gelände als besonders wertvoll eingestuft.

Ausgehend von diesem Bestand wurden und werden für die einzelnen Abschnitte des Gesamtkonzeptes Teilkonzepte entwickelt, die einem Großteil der Grundstücke einen Bezug zur Landschaft oder zu größeren Grünbereichen ermöglichen. An den Übergängen von den Siedlungsflächen zur Landschaft ist eine lockere, aber dennoch raumbildende Baukörperstellung entlang der Erschließungsstraße bzw. entlang des Ortsrandes geplant.

Das Gesamtkonzept ermöglicht eine enge Verzahnung von Bebauung und umgebender Kulturlandschaft und verleiht den einzelnen Teilabschnitten/Neubaugebieten einen eigenen Charakter.

Beide Abschnitte des Gesamtkonzeptes besitzen jeweils eine eigene Ringerschließung, die im Norden bereits an die Straße „Im Leimenbosch“ angebunden wurde und im Süden künftig an die Ortenaustraße angebunden werden kann. Durch die nicht vorhandene Durchbindung wird vermieden, dass Kfz-Schleichverkehr im Gebiet entsteht. Für den Notfall kann für den Kfz-Verkehr eine zeitweise Verbindung dieser Ringe über untergeordnete Fuß- und Radwegeverbindungen erfolgen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
16.02.2021

Betreff: SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier,  
Aufstellungsbeschluss

Der Straßenquerschnitt des aktuellen städtebaulichen Entwurfes liegt bei einer Breite von 7,00 Metern, einschließlich eines Baum- / Parkierungstreifens. Die genaue Ausgestaltung des Querschnitts wird im weiteren Abstimmungsverfahren untersucht. Sie steht auch in Abhängigkeit von der Methodenwahl der Regenwasserversickerung.

Die Überprüfung der Bodenbeschaffenheit/Versickerungsfähigkeit des Bodens wird derzeit im Rahmen einer Bodenschürfe untersucht.

Zum künftig südlich anschließenden Siedlungskörper wird eine Grünzäsur vorgesehen, wie sie sich auch aus dem Flächennutzungsplan ergibt. Das Gesamtkonzept wurde 2006 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch aktuell seinen Vorgaben, stellt jedoch eine Differenzierung/ Weiterentwicklung auf städtebaulicher Ebene dar.

## **6. Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanz**

### **6.1 Umweltbericht**

Gemäß BauGB wird zum geplanten Baugebiet „In der Jäuch“ eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnis als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sein wird. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere; Boden; Wasser; Luft / Klima; Landschaft; Mensch; Kultur- u. Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und bewertet. Des Weiteren erfolgt eine Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange. Der genaue Untersuchungsumfang wird im sog. „Scoping“ als Verfahrensschritt in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgelegt.

### **6.2 Ausgleichsflächen**

Das Gebiet der geplanten Bebauung im Teilabschnitt „In der Jäuch“ ist überwiegend durch Streuobstbestände unterschiedlicher Nutzungsintensität und durch Grünland geprägt, die unter dem naturschutzfachlichen Aspekt als hochwertig anzusehen sind. Darüber hinaus prägen sie in charakteristischer Weise das Landschafts- und Ortsbild. Des Weiteren kommen Heckenstrukturen sowie Gartenflächen im Vorhabenbereich vor.

Der Verlust dieser überwiegend wertvollen Bestände zieht entsprechend dem gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft einen entsprechend erhöhten Bedarf an Ausgleichsflächen nach sich. Der Bedarf wird nach anerkannten Bewertungsverfahren schutzgutbezogen ermittelt. Wo es räumlich möglich ist, werden die vorhandenen Obstwiesenbestände erhalten und in das Konzept

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 16.02.2021
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier,  
Aufstellungsbeschluss

integriert. Es wird geprüft, ob eine Aufwertung der Streuobst- und Wiesenbestände möglich ist, sodass eine entsprechende Anrechnung als Ausgleich erfolgen kann. Das dann noch verbleibende Defizit ist durch die Anlage externer Ausgleichsflächen zu kompensieren. Der Bedarf an außerhalb des Baugebietes liegenden Ausgleichsflächen kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Möglich wäre z. B. die Neuanlage von extensiv bewirtschafteten Streuobstwiesen. Andere Aufwertungsmöglichkeiten sind ebenfalls noch denkbar. Die Lage dieser Flächen ist im weiteren Planungsprozess noch zu ermitteln.

### 6.3 Grünplanerisches Konzept

Die Grünplanung befasst sich sowohl mit den naturschutzfachlichen Belangen, als auch mit den freiraumgestalterischen Erfordernissen. Sie trifft Aussagen zu den naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsflächen, zur Durchgrünung im Gebiet und zur Gestaltung des neuen Ortsrands:

Im Gesamtkonzept von 2006 wird das gesamte Gebiet durch eine zentrale Grünzäsur gegliedert, die zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teilgebiet liegt und sowohl Wege, eine zentrale Kinderspielfläche, als auch Bereiche zur Versickerung von Regenwasser vorsieht und voraussichtlich als Ausgleichsfläche einberechnet werden kann. Die am äußeren Rand des Baugebietes liegenden Grünflächen nehmen folgende Funktionen wahr:

- sie nehmen Flächen auf, die zur gesetzlich vorgeschriebenen Versickerung von Regenwasser von den Grundstücken dienen
- sie bilden Abstandflächen zur umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung
- sie sind naturschutzrechtlich als Ausgleichsflächen anzusehen
- sie gestalten den neuen Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft

### 6.4 Regenwasserbehandlung

Für das gesamte Gebiet wurde eine mögliche Konzeption zur Ableitung des Regenwassers von den Baugrundstücken in öffentliche Flächen entwickelt, die in die Grünplanung eingebettet wird. Diese Konzeption wird im weiteren Verfahren auf die Umsetzbarkeit untersucht.

Das Regenwasser kann danach entweder über offene Rinnen im Straßenraum, oder/ und über Mulden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke den Versickerungsflächen im öffentlichen Raum zugeleitet werden. Das Regenwasser der Dachflächen soll in die Baumbeete in der öffentlichen Straße geleitet werden. Die Versickerungsflächen am Rande des Gebietes sollen voraussichtlich naturnah als flach ausgebildete, nur zeitweise wasserführende und mit Rasen bewachsene Vertiefungen gestaltet werden, die am Rand bepflanzt werden können. Im weiteren Verfahren muss dieser Vorschlag noch von einem Fachbüro auf die technische Umsetzbarkeit abgeprüft werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

216/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Ilse Schaumburg	82-2412	16.02.2021

---

Betreff: SIO - Bebauungsplan Nr. 12 "In der Jäuch", Elgersweier,  
Aufstellungsbeschluss

---

## 7. Weiteres Verfahren

- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Scopingverfahren) gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „In der Jäuch“.
- **Abstimmung der Entwurfsplanung** unter Berücksichtigung der Aspekte von Städtebau, Grünplanung, Verkehr, Ver- und Entsorgung, Umwelt (Umweltbericht) und Bodenordnung (Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung) sowie der Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung.
- **Beschluss zur Offenlage**
- **Satzungsbeschluss**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren und zur städtebaulichen Planung wird das Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung bearbeitet.

Nach Abschluss des notariellen Vertrags zur Grundstücksneuordnung soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

## 8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat von Elgersweier war über den vorliegenden Entwurf zum Teilabschnitt „In der Jäuch“ bereits informiert und begrüßt die Realisierung des Neubaugebietes.

Die öffentliche Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im Ortschaftsrat am 10.03.2021; der Beschluss war einstimmig.

### Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan Geltungsbereich, M. 1:2500

Anlage 2 Städtebauliches Gesamtkonzept von 2006 mit den Plangebieten  
„Hinter den Gärten“ und „In der Jäuch“, ohne Maßstab.

Anlage 3 Städtebaulicher Entwurf „In der Jäuch“, M.1:1000