

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2

„IM BOSCHMANNACKER - HINTER DEM DORF“

OFFENBURG-GRIESHEIM

**5. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG
ENTWURF**

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
06.03.2013
DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG
501.5110.26.6-2/5**

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung

- 1.1 Innenentwicklung im bestehenden Geltungsbereich
- 1.2 Ergänzung durch Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße
- 1.3 Bestehendes Planungsrecht
- 1.4 Bebauungsplanverfahren

2. Geltungsbereich

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Angaben zum Bestand

- 4.1 Lage und Topografie
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Bebauung
- 4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

5. Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise
- 5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen
- 5.5 Flächen für Gemeinbedarf
- 5.6 Verkehrsflächen
- 5.7 Versorgungsflächen
- 5.8 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
- 5.9 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"
- 5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung
- 5.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung

7. Realisierung

8. Kosten

9. Flächenbilanz

Anhang:

- 1 Entwicklungspotenziale
- 2 Bebauungsvorschlag Hornisgrindestraße – Nord
- 3 Umweltbericht für das Erweiterungsgebiet nördlich der Hornisgrindestraße

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziel der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Änderung von Festsetzungen sowie die Ergänzung des bestehenden Wohngebiets durch eine Arrondierung nördlich der Hornisgrindestraße.

1.1 Innenentwicklung im bestehenden Geltungsbereich

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind fast alle bebaut, die Möglichkeiten der Neubebauung weitgehend ausgeschöpft. Bezüglich der Erweiterung bestehender Gebäude in Form von Anbauten und Aufstockungen besteht jedoch erhebliches Innenentwicklungspotenzial, da der Bebauungsplan durch teilweise enge Baugrenzenfestsetzungen und in weiten Teilen durch die Beschränkung auf eingeschossige Bebauung aus heutiger Sicht sehr restriktiv ist.

Durch die Reduzierung der erforderlichen Grundstücksfläche der Schule kann ein weiterer Bauplatz geschaffen werden. Hierzu ist die Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Im Rahmen der 5. Änderung werden Änderungen aufgrund geänderter Rechtsvorschriften oder anderer Rechtsverhältnisse erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968, die seitdem zweimal geändert wurde. Zur Anpassung an die geltenden Rechtsvorschriften soll nun die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 eingeführt werden. Der Plan wird anlässlich der Änderung auf die aktuelle Katastergrundlage übertragen, woraus sich weitere redaktionelle Anpassungen wie z.B. an veränderte Grundstücksverhältnisse ergeben können. Der Textteil des Bebauungsplans, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung zum Bebauungsplan, werden insgesamt überarbeitet.

1.2 Ergänzung durch Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße

Die Siedlungserweiterung Griesheims in nordöstlicher Richtung ist schon länger Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung und wurde im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans überprüft und bestätigt. Der seit 21.11.2009 wirksame Flächennutzungsplan sieht eine Wohnbauflächenerweiterung nördlich der Hornisgrindestraße von ca. 1,19 ha vor. Die Entwicklung dieser Siedlungserweiterung wird mit der Stärkung Griesheims als Wohnstandort mit den entsprechend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen begründet und ist städtebaulich sinnvoll, da hier eine bestehende, bisher nur einseitig angebaute Straße zur Erschließung weiterer Wohnbaugrundstücke genutzt werden kann. Der Baulandbericht 2010, vom Gemeinderat am 20.12.2010 beschlossen, sieht für die Baulandbereitstellung auf dieser Fläche die erste Priorität vor.

Planung des Wohngebiets nördlich der Hornisgrindestraße als Ergänzung des Bebauungsplans "Im Boschmannsacker – Hinter dem Dorf"

Die Einbeziehung des neuen Baugebiets in den bestehenden Bebauungsplan "Im Boschmannsacker – Hinter dem Dorf" hat außerdem den Vorteil, dass im gemeinsamen Änderungs- und Ergänzungsverfahren gleichzeitig die Überarbeitung des bereits rechtskräftigen Teils vorgenommen werden kann. Aufgrund seines weit zurückliegenden Aufstellungsdatums von 1974 werden Änderungen und Anpassungen erforderlich, so dass eine Gesamtüberarbeitung sinnvoll erscheint.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr.2 "Im Boschmannsacker – Hinter dem Dorf" entstand aus der Ergänzung des Neubaugebiets östlich des Ortskerns von Griesheim "Hinter dem Dorf" durch das geplante Wohngebiet im Bereich "Boschmannsacker" und wurde erstmals am 30.10.1974 rechtskräftig. Das Planungsziel war die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken sowie Grundstücken für den Gemeinbedarf "Schule" und "Kindergarten" für den gestiegenen Wohnungsbedarf.

Danach wurde der Plan viermal geändert. Die Änderungen betrafen die Umwandlung von Einzelhausbebauung in Reihenhausbebauung entlang der Hornisgrindestraße (1. Änderung vom 07.07.1977), die Vergrößerung des Schulgrundstücks (4. Änderung vom 02.02.1996), sowie sachliche Teilbereiche wie die Vorschriften zur Gestaltung von Dachgauben (2. Änderung vom 08.02.1988) und die von Garagendächern (3. Änderung vom 09.07.1994).

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig in der Fassung der 4. Änderung seit 02.02.1996.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Der Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2011 gefasst. Zum Erweiterungsgebiet nördlich der Hornisgrindestraße fand bereits am 05.05.2011 eine Versammlung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Vertretern des Ortschaftsrats statt, in der über das Verfahren der Baulandbereitstellung informiert und die Mitwirkungsbereitschaft an der freiwilligen Umlegung festgestellt wurde. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Frühjahr 2012 fortgesetzt. Die förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgt nach der Sommerpause 2013.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf" in der Fassung der 4. Änderung wird durch die Straßen Zum Gottsacker/ Am Kindergarten/ Schießrain und Hornisgrindestraße begrenzt. Anlässlich der 5. Änderung wird die Grenze des Geltungsbereichs an geänderte Grundstücksgrenzen angepasst. So wird der im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Abschnitt des früheren (Acker-)Grundstücks Flst.Nr. 282 herausgenommen, da dieser heute zum Baugrundstück Flst.Nr. 282/3 gehört, welches mit dem größten Teil im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans "Hinter dem Dorf II" liegt. Am Schießrain folgt die Geltungsbereichsgrenze der 5. Änderung der Erweiterung des Grundstücks Flst.Nr. 13 (Gasthaus Sonne), damit die für dieses Grundstück getroffenen Festsetzungen nicht durch eine Bebauungsplangrenze durchschnitten werden.

Die Ergänzung des Geltungsbereichs durch das Baugebiet "Hornisgrindestraße Nord" anlässlich der 5. Änderung des Bebauungsplans verläuft in einem Geländestreifen von ca. 45 m Tiefe entlang der Hornisgrindestraße auf der nordöstlichen Seite zwischen dem Friedhof und dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg Flst. 2903. Betroffen sind die bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flst.Nr. 2892, 2893, 2896 – 2902 teilweise, sowie die städtischen Wege- und Grabengrundstücke Flst.Nr. 2863, 2893, 2894, 2903, 2895/1. Die Ausbuchtung der Geltungsbereichsgrenze im Nordosten dient der Sicherung eines Gehölzbestands im Grabenbereich, der artenschutzrechtlich relevant ist.

Näheres enthält der Umweltbericht. Die Fläche des ursprünglichen Geltungsbereichs betrug ca. 11 ha; durch die Ergänzung des Wohngebiets kommen ca. 1,5 ha dazu.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg, der seit 21.11.2009 wirksam ist, ist das bestehende Wohngebiet als "Wohnbaufläche Bestand" dargestellt. Nördlich der Hornisgrindestraße ist eine Wohnbauflächenerweiterung in einer Tiefe von ca. 45 m vorgesehen. Innerhalb des bestehenden Wohngebiets ist der Bereich der Schule, der Sporthalle und des Kindergartens als "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule", "soziale" und "kulturelle Einrichtung" dargestellt. Die Darstellungen sind bzw. werden in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB erfüllt.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Das Wohngebiet "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf" schließt sich nordöstlich an den historischen Siedlungskern von Griesheim an und erstreckt sich zwischen der Straße "Am Gottsacker" und der Straße nach Windschläg, dem "Schießrain". Die geplante Ergänzung durch das Baugebiet nördlich der Hornisgrindestraße liegt zwischen dem Griesheimer Friedhof im Norden und einer größeren landwirtschaftlichen Halle am "Schießrain" im Süden, die zugleich den östlichen Ortsausgang markiert. Nordwestlich des Wohngebiets wurde in den 80er Jahren das Wohngebiet "Hinter dem Dorf II" entwickelt; südlich des "Schießrains" entstand Ende der 90er Jahre das Wohngebiet "Schwabweg". Nordwestlich schließen sich Ackerflächen an.

Das Gelände liegt auf der Höhe von ca. 146 m ü. NN und ist relativ eben.

4.2 Erschließung

Der Anschluss des Wohngebiets an die Ortsdurchfahrt von Griesheim (B 33) erfolgt über die Straße "Schießrain", von dem die 4 Wohnstraßen Vogteistraße, Hohes Horn, Brandeckstraße und Hornisgrindestraße nach Nordwesten abzweigen und in die Straße "Zum Gottsacker" einmünden, die die Verbindung zwischen Griesheimer Straße und Friedhof herstellt. Von der Hornisgrindestraße aus erschließen 3 kurze Stichstraßen ("Ruhestein", "Schliffkopf", "Zuflucht") weitere Baugrundstücke, die sich um die Wendepunkte gruppieren. Da die Hornisgrindestraße nur einseitig bebaut ist, kann das geplante Baugebiet problemlos mit erschlossen werden.

4.3 Bebauung

Das Wohngebiet "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf" ist fast vollständig bebaut, es gibt noch 2 unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der größte Teil des Gebiets erscheint in offener 1 – 2 geschossiger Einzelhausbauweise mit Satteldach auf relativ großen Grundstücken (500 – 1000 m²). Im nordöstlichen Randbereich sind seit den 70er Jahren mit 4 Reihenhausergruppen auch verdichtete Bauformen vertreten. Auch die Dachformen variieren nach der jeweiligen Bauzeit: die ältesten Gebäude am Schießrain und an der Brandeckstraße weisen relativ steile Dachneigungen (> 38°) auf, die Gebäude, die seit den 60er Jahren gebaut wurden, haben entsprechend der Bauvorschrift flachere Neigungen (20°-24°).

Im südwestlichen Bereich beiderseits der Straße "Schießrain" ist trotz Umbautätigkeiten teilweise noch die historische landwirtschaftliche Hofstruktur aus Wohnhaus-Stall-Scheune ablesbar.

An der Einmündung des Schießrains in die Griesheimer Straße steht das historische Gasthaus "Sonne", welches mit einem Hoteltrakt und einer Kegelbahn erweitert wurde. Das Kerngebäude, ein stattliches zweigeschossiges Gebäude mit massivem Erdgeschoss, Fachwerkobergeschoss und Halbwalmdach, ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG erfasst.

4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die nicht bebauten bzw. befestigten Teile der Grundstücke des Wohngebiets sind gärtnerisch gestaltet und kultiviert. Bis auf den Gehölzbestand auf dem vorhandenen öffentlichen Spielplatz am Schießrain gibt es innerhalb des Gebiets keine bedeutsamen Landschaftselemente.

Das Ergänzungsgebiet nördlich der Hornisgrindestraße ist nicht bebaut, es wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die dort bestehenden landschaftlichen Gegebenheiten werden im Umweltbericht (Anhang) ausführlich behandelt.

Nordwestlich von Griesheim verläuft die Bundesautobahn A 5. Die von ihr ausgehenden Lärmemissionen wirken sich auf die in der Nähe gelegenen Wohngebiete aus. Anlässlich der Planung für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn (Planfeststellungsbeschluss 15.09.2005) wurden auch die Lärmemissionen überprüft und dabei Überschreitungen der Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (16.BImSchV) festgestellt. Zur Verringerung der Lärmbeeinträchtigung wurden deshalb in Höhe von Griesheim der Bau einer ca. 5 m hohen und 1 km langen Lärmschutzwand sowie der Einbau eines lärmindernden Fahrbahnbelags eingeplant. Mit diesen Maßnahmen können die gesetzlich festgelegten Tagesgrenzwerte (59 dB(A) im Wohngebiet) überall eingehalten werden. Die Nachtgrenzwerte (49 dB(A) im Wohngebiet) sind nur bei einzelnen Gebäuden im nordwestlichen Bereich von Griesheim überschritten. Dort soll die Belastung mithilfe von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemildert werden. Für das Gebiet "Boschmannsacker" einschließlich der geplanten Ergänzung nördlich der Hornisgrindestraße sind die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten.

Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans „Im Boschmannsacker - Hinter dem Dorf“ befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 146/1114-6. Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden seitens des Landratsamts mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle im Zeitraum von 1970 bis 2011 folgende Grundwasserstände ermittelt: der niedrigste erreichte 142,82 m ü.NN, der mittlere 144,66 m ü.NN und höchste Grundwasserstand erreichte 146,32 m ü.NN. Das Landratsamt weist darauf hin, dass diese Grundwasserstände Montagswerte sind, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. höher ist.

Das RP Freiburg, Landesamt für Geologie, weist darauf hin, dass im Plangebiet der Baugrund von örtlicher Auffüllung, z. T. setzungsempfindlichen Auenablagerungen und darunter von Schotter aufgebaut ist. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Für Neubauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das bestehende Wohngebiet aus den 1960er und 1970er Jahren bestand in einer Reihung giebelständig stehender 1- bzw. 2-geschossiger Satteldachgebäude entlang der parallel verlaufenden Erschließungsstraßen sowie traufständig versetzte Reihenhausgruppen entlang der Hornisgrindestraße. Im Bereich des Schießbrains wurde die historische Struktur der dörflichen Bebauung teilweise übernommen, teilweise aber auch durch anders verlaufende Baufgrenzen überlagert.

Durch die beabsichtigte Nachverdichtung und Innenentwicklung ändert sich das städtebauliche Konzept insoweit, als die Bebauung nun größere Teile der Grundstücke einnehmen und überall 2-geschossig ausgeführt werden darf. Damit soll eine Vergrößerung bestehender Wohnflächen durch Anbauten und/oder Aufstockungen ermöglicht werden. Bei geeigneten Grundstückszuschnitten ist auch eine Neubebauung auf neu gebildeten Teilgrundstücken möglich.

Baugebiet nördlich der Hornisgrindestraße

Die künftige Wohnbebauung nördlich der Hornisgrindestraße stellt städtebaulich die Abrundung des Wohngebiets Boschmannsacker dar. Durch sie erhält die bislang einseitig bebaute Hornisgrindestraße die fehlende baulich-räumliche Fassung. Durch die Verschiebung des Ortsrands kann mit Hilfe einer landschaftsgerechten Bepflanzung ein neuer, harmonischerer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen werden. Da die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche entlang der Hornisgrindestraße nicht breiter als ca. 45 m ist, kommt im Prinzip eine einreihige Bebauung in offener Bauweise in Frage. Eine Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung mit kleineren Hausgruppen ist der städtebaulichen Situation angemessen, da sie die bestehende Struktur an der Hornisgrindestraße aufgreift. Im Hinblick auf eine soziale Mischung ist ein vielfältiges Wohnungsangebot wünschenswert. Insgesamt können ca. 25 Bauplätze entstehen. Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnfolgeeinrichtungen entsteht dadurch nicht. Die Grundschule Griesheim sowie ein städtischer Kindergarten mit 83 Plätzen sind direkt gegenüber vorhanden. An der Alexanderschanze und an der Brandeckstraße gibt es öffentliche Kinderspielflächen, die von dem neuen Wohngebiet gut zu erreichen sind (weniger als 250 m entfernt).

5.2 Art der baulichen Nutzung

Wohngebiete

Der zentrale Bereich des bestehenden Geltungsbereichs war als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, in dem aber laut textlicher Festsetzung die in § 3 Abs.3 BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als generell zulässig erklärt wurden. Im Bereich des Schießbrains sowie im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen (Schule und Kindergarten) war "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem ebenfalls laut textlicher Festsetzung die in § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) generell erlaubt wurden.

Anlässlich der 5. Änderung des Bebauungsplans sollen alle bestehenden und geplanten Wohnbereiche einheitlich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. Schon die rechtskräftige Planfassung hatte die Ausschließlichkeit der Wohnnutzung durch die allgemeine Zulassung anderer Nutzungen abgemildert. Auch aus heutiger Sicht erweisen sich Quartiere als lebendiger, wenn die Wohnnutzung mit anderen nicht störenden Nutzungen ergänzt werden kann und kein reines "Wohngetto" entsteht. Andererseits ist auch die Empfindlichkeit von Bewohnern gegen Störungen aller Art gewachsen, so dass die Nachbarschaft von Schule und Kindergarten oder die von landwirtschaftlichen Betrieben mit dem hohen Schutzbedürfnis des reinen Wohngebiets nicht leicht in Einklang zu bringen ist. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ist hier angemessen, sie erlaubt eine behutsame Mischung mit nicht störenden Nutzungen und berücksichtigt die landwirtschaftlich geprägte Lage am Dorfrand. Es ist deshalb ausreichend, nur diejenigen Nutzungen auszuschließen, die mit der städtebaulichen Struktur nicht vereinbar sind. Dies sind die sonst in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe (A 1.1.1), die hier allein schon durch die erforderlichen Grundstücksgrößen nicht dem Maßstab des Gebiets entsprechen würden. Wegen der Ausdehnung der WA-Festsetzung auf alle Wohngebiete im Geltungsbereich ist die Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes auf die Grundstücke an der Ortsverbindungsstraße "Schießrain" erforderlich, um die Wohnstraßen vor zusätzlicher Verkehrsbelastung zu schützen (A 1.1.2).

Die Festsetzung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen als "Fläche für Gemeinbedarf" "Schule" und "Kindergarten" bleibt bestehen. Lediglich ein Teilbereich des Schulgrundstücks im Norden wird zu einem Wohnbaugrundstück umgewidmet, da die Fläche für Schulzwecke nicht mehr benötigt wird.

Durch die Nähe des neuen Wohngebiets nördlich der Hornisgrindestraße zum bestehenden Griesheimer Friedhof entstehen keine rechtlich relevanten Nutzungskonflikte. Die im Bestattungsgesetz festgelegten Nutzungsbeschränkungen beziehen sich nicht auf Baugebiete, sondern nur auf einen Mindestabstand zwischen Friedhöfen und zu errichtenden Gebäuden, die nicht den Friedhofszwecken dienen. Dieser Abstand muss mindestens 10 m betragen. Dieser Abstand ist durch die im Nordwesten des Wohngebiets festgesetzte Baugrenze gegenüber dem Friedhofsgrundstück gewährleistet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahlen

Im nordöstlichen und westlichen Teil des Plangebiets waren im ursprünglichen Bebauungsplan zwei Vollgeschosse zulässig, an der Brandeckstraße und am Schießrain nur eingeschossige Gebäude, im Bereich Vogteistraße und der Straße „Hohes Horn“ abwechselnd ein und zwei Geschosse. Diese Unterscheidungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar. Eine einheitliche Erhöhung der zulässigen Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse ist sinnvoll und entspricht auch der im Ortsteil üblichen Bebauung. Dies gilt auch für das Erweiterungsgebiet nördlich der Hornisgrindestraße.

Grundflächenzahl GRZ

Die bisher zulässigen Grundflächenzahlen lagen bei 0,2 – 0,3; lediglich an der Straße "Hohes Horn" waren in Teilbereichen 0,4, d.h. 40 % der Grundstücksfläche überbaubar. Die geplante Erweiterung der überbaubaren Flächen erfordert eine Anhebung des Nutzungsmaßes; der Bebauungsplan in der 5. Änderungsfassung sieht nun eine Anhebung auf 0,4 entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

Im Neubaugebiet nördlich der Hornisgrindestraße soll die in § 19 Abs.4 BauNVO ermöglichte Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zur Berücksichtigung der Umweltbelange und zur Minimierung des Eingriffs in die Landschaft entfallen (A 2.2.1). Auf die Festsetzung einer GFZ kann zukünftig verzichtet werden, da das Nutzungsmaß auch ohne diese ausreichend bestimmt ist (A 2.1.1).

Gebäudehöhen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Gebäudehöhe beschränkt: bei zweigeschossigen Gebäuden durften auf einen Sockel von maximal 1,25 m Höhe über Straßen- bzw. Gehweghinterkante maximal 2 Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,10 m errichtet werden. Diese Festsetzung war dadurch begründet, dass wegen der bestehenden Grundwasserspiegelhöhen und der ungenügenden bautechnischen Möglichkeiten traditionell oft hochliegende Kellergeschosse für Lager- und Abstellräume gebaut wurden. Mit der heutigen Bautechnik können Untergeschosse problemlos tiefer gelegt werden und werden schon aus wirtschaftlichen Gründen meist auch für Wohnzwecke gebaut. Sie zählen nach der geltenden LBO bereits als Vollgeschosse, wenn sie mehr als 1,40 m über das Geländeniveau herausragen. In der 5. Änderung wird daher auf die Festsetzung einer Sockelhöhe verzichtet und nur noch die zulässige Gesamthöhe der Außenwände (Traufhöhe) über Straßenniveau festlegt (A 2.3.1). Damit ist eine größere Gestaltungsfreiheit in der Anordnung der Geschosse gegeben. Die zusätzlich eingeführte Festsetzung der maximalen Firsthöhe ist wegen der stark ausgeweiteten Baufenster erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vor allem im nordöstlichen Planbereich sehr eng bemessen, so dass die bauliche Nutzung der teilweise sehr großzügig geschnittenen Grundstücke relativ gering bleiben musste. Hier bestehen Möglichkeiten der Nachverdichtung, sobald die Baugrenzen erweitert und die Beschränkungen des Nutzungsmaßes gelockert werden. Die Beibehaltung der bisher festgesetzten Baulinien ist dabei nicht mehr sinnvoll. Auch für das Neubaugebiet wird mehr Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der baulichen Anlagen durch großzügige Baufenster gegeben.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Anordnung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen war im ursprünglichen Bebauungsplan bis auf die Garagen der Reihenhausbauung (A 3.3) nicht näher geregelt und wurden daher überall zugelassen. Deshalb erscheinen nachträglich einschränkende Regelungen im Bestandsgebiet zur 5. Änderung nicht sinnvoll. Aufgrund des gewachsenen allgemeinen Kfz-Besitzes wird jedoch eine Regelung eingeführt, die die Vorgartenbereiche vor künftigen Eingriffen durch die Anlage zusätzlicher Kfz-Stellplätze schützen soll (A 3.1). Für das neue Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße ist die Anordnung von Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten genauer geregelt (A 3.2), damit der rückwärtige Grundstücksbereich als Übergang zu den anschließenden Ausgleichsflächen von Stellplätzen und Garagen freigehalten wird. Die festgesetzten Baugrenzen und der Bereich zwischen Baufeld und Straße geben ausreichende Anordnungsmöglichkeiten für diese Anlagen.

5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen

Dachgestaltung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Dachneigung unterschiedlich festgesetzt: bei eingeschossigen Gebäuden musste sie 32°-38°, ausnahmsweise 20°-24° bei der Bebauung um die Stichstraßen, betragen. Bei den Satteldächern für die zweigeschossigen Reihenhäuser war eine Neigung von höchstens 20° vorgeschrieben. Um auch alternative Energiegewinnungsmöglichkeiten und Dachbegrünungen zu ermöglichen, wird in der 5. Bebauungsplanänderung keine Mindestdachneigung mehr festgesetzt und damit größere Spielräume in der Gestaltung der Dachformen für die Neubebauung geschaffen (B 1.1.1). Ausgenommen hiervon sind lediglich die Baugrundstücke Flst.Nr. 13 (Gasthaus "Sonne"), 20 und 21 im Einmündungsbereich des "Schießbräns" in die Ortsdurchfahrts. Hier müssen die Dächer stärker geneigt sein (38° - 50°), da die Umgebung noch durch die historische Bebauung mit steileren Dächern geprägt ist. Um die gestalterisch wichtige Einheitlichkeit der Dachgestaltung am einzelnen Gebäude zu wahren, ist die Anpassung der Dachneigung für Doppelhäuser und Hausgruppen (B 1.1.2) und für Anbauten an bestehende Gebäude vorgeschrieben (B 1.1.3).

Die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Gestaltung von Dachgauben werden übernommen und teilweise gelockert (B 1.1.4). So wird auf die Beschränkung der Einzellänge verzichtet, da dies oft unvereinbar mit den Grundrissen war. Die zulässige Gaubenhöhe wird von 1,10 m auf 1,50 m erhöht, damit eine bessere Wärmedämmung und die dadurch notwendigen größeren Aufbauhöhen der Dachkonstruktion nicht verhindert werden. Die in der 5. Änderung neu aufgenommene Vorschrift zur Beschichtung von Blechdächern ist wasserrechtlich begründet und dient dem Schutz des Wasserkreislaufs vor Schadstoffeinträgen (B 1.1.5).

Gestaltung von Freiflächen

Die Forderung nach wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung und ersetzt die im ursprünglichen Bebauungsplan geforderte "Planierung, Befestigung und Entwässerung von Vorplätzen" (B 2.1). Die Vorschrift des ursprünglichen Bebauungsplans zur Angleichung des Geländeniveaus an die Straßenhöhe wird beibehalten, sie ist für das Neubaugebiet nördlich der Hornisgründestraße weiterhin relevant (B 2.2). Die Vorschrift wird ergänzt durch die Pflicht zur Einhaltung von Geländehöhen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Damit sollen die Erfordernisse der Regenrückhaltung berücksichtigt werden, die auf den anschließenden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich (s.u. 5.8, 5.10) geplant sind. Die festgesetzten Geländehöhen sind ca.-Werte, da die Ausführungsplanung für die Entwässerungsanlagen noch nicht vorliegt. Abweichungen sind deshalb möglich, soweit der AZV zustimmt.

Einfriedigungen

Die Vorschrift des ursprünglichen Bebauungsplans zur Höhe von Einfriedigungen von maximal 1,50 m wird beibehalten; sie entspricht der in vielen anderen Baugebieten üblichen Regelung. Auf die im ursprünglichen Bebauungsplan für die Vorgärten vorgeschriebene niedrigere Einfriedigung (0,30 m Bordschwellen mit max. 0,80 m Heckenhinterpflanzung) wird verzichtet. Stattdessen soll die Begrüpfungspflicht von Einfriedigungen alle Gartenzonen des Wohngebiets ökologisch aufwerten (B 2.4).

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Die rechtskräftige Festsetzung des Kindergartens an der Straße "Zum Gottsacker" als Fläche für Gemeinbedarf bleibt bestehen. Die textliche Festsetzung (A 5.1) stellt klar, welche Anlagen zulässig sind.

Für die Grundschule in Griesheim wurde auf dem Flurstück Nr. 291/1 „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung "Schule“ festgesetzt. Zwischenzeitlich hat sich der Flächenbedarf für die Schulaußenanlagen reduziert, so dass im Anschluss an die bestehenden beiden Wohnbaugrundstücke an der Hornisgrindestraße nordöstlich der Schule ein weiteres Baugrundstück geschaffen und als Flurstück Nr. 291/5 bereits vermessen werden konnte. Der Bebauungsplan wird an dieser Stelle von "Gemeinbedarf Schule" in "allgemeines Wohngebiet" mit den entsprechenden Festsetzungen zur Bauweise und zur Nutzungsart geändert. Die textliche Festsetzung (A 5.2) stellt klar, welche Anlagen zulässig sind.

5.6 Verkehrsflächen

Das entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen realisierte Erschließungsnetz bleibt bestehen; Änderungen sind nicht erforderlich. Lediglich an der Hornisgrindestraße muss für das neue Baugebiet der bisher fehlende Gehweg auf der Nordseite der Fahrbahn ergänzt werden. Bisher ist die Straße mit einem Querschnitt von 1,50 m breitem Gehweg, 2,0 m breitem Längsparkstreifen (abschnittsweise) und 6,0 m Fahrbahnbreite ausgebaut. Die erforderliche nördliche Gehwegfläche in einer Breite von 1,50 m ist bereits in städtischem Eigentum, im rechtskräftigen Bebauungsplan aber noch als Grünstreifen festgesetzt. In der 5. Änderung des Bebauungsplans wird der fehlende Streifen in der Planzeichnung mit der entsprechenden Flächenfarbe als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die bestehenden Verkehrsflächen, die Zufahrt zum Friedhof und der landwirtschaftliche Weg von Nordosten zur Hornisgrindestraße, bleiben bestehen und werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Schwabweg" wird die bereits ausgebaute Gehwegeverbindung vom Schießrain nach Süden übernommen.

Einfahrtsbereiche

Für das Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße soll sichergestellt werden, dass die Grundstückszufahrten nur von der Hornisgrindestraße, nicht aber von den vorhandenen landwirtschaftlichen Wegen aus angelegt werden. Die festgesetzte Beschränkung der Einfahrtsbreite (A 4.1) soll die Versiegelung der Vorgärten eindämmen und den öffentlichen Gehwegbereich schützen.

5.7 Versorgungsflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt die Festsetzung einer Trafostation zugunsten des Elektrizitätswerks Mittelbaden an der Stichstraße "Schliffkopf". Durch die Entwicklung des Baugebiets nördlich der Hornisgrindestraße wird eine Nachrüstung erforderlich. Dazu soll die bestehende Station aufgegeben und eine neue Station mit größerer Kapazität auf der Nordseite der Hornisgrindestraße errichtet werden. Der geplante Standort ist in Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk Mittelbaden in der Planzeichnung festgesetzt. Die bestehende Station wird abgebaut, das Grundstück den Anliegern zum Kauf angeboten. Deshalb wird es in der 5. Änderung des Bebauungsplans vorsorglich als "WA-Fläche" festgesetzt.

5.8 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, Oberflächenwasser von neu zu erschließenden Baugebieten möglichst ortsnahe zu beseitigen. Das vorhandene Gebiet "Boschmannsacker" wird derzeit im Trennsystem (Schmutzwasser und Oberflächenwasser wird getrennt abgeleitet) entwässert. Die Überprüfung durch den Abwasserzweckverband (AZV) hat ergeben, dass eine Ableitung des Oberflächenwassers des neuen Baugebiets nördlich der Hornisgrindestraße im bestehenden Trennsystem aus hydraulischen Gründen nicht möglich ist. Zur Erfüllung der Forderungen des Wassergesetzes sollen daher im neuen Baugebiet Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen für eine ortsnahe Beseitigung durchgeführt werden. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung überprüft und hat gezeigt, dass wegen der erst in größerer Tiefe anstehenden gut durchlässigen Böden Versickerungsmaßnahmen nur mit großem Aufwand möglich wären. Eine Rückhaltung des Oberflächenwassers in Zisternen kann nicht empfohlen werden, da wegen des Anschlusses an das bestehende Trennsystem aufwändige Rückstausicherungen erforderlich würden.

Das Konzept für eine naturverträgliche Regenwasserbeseitigung für das neue Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße besteht in einer Rückhaltung des Oberflächenwassers in Form naturnaher Mulden, die innerhalb der Ausgleichsflächen 1 und 2 angeordnet werden. Das in offenen Rinnen gesammelte Regenwasser der befestigten privaten Flächen wird in die flach angelegten Rasenmulden eingeleitet. Der entsprechend "gedrosselte" Regenwasserabfluss wird dann an den bestehenden Graben angeschlossen, der entlang des landwirtschaftlichen Weges quer durch das Baugebiet verläuft. Das erforderliche Rückhaltungsvolumen wurde mit insgesamt ca. 220 m³ berechnet, dies entspricht einer Muldenfläche von insgesamt ca. 750 - 800 m² bei einer Muldentiefe bis 80 cm. Die genaue Lage der Muldenflächen ist noch nicht ausreichend bestimmt, in jedem Fall sind die Mulden Bestandteil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s.u.) und in die für das Gebiet ermittelten Ausgleichsmaßnahmen einbezogen.

Die Verpflichtung, die Privatgrundstücke an das Rinnensystem anzuschließen, ist als örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs.8 LBO zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (B 3.1) in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen sollten Gebäudeteile, die weniger als 20 cm über der Straßenoberkante liegen, vor oberflächlich eindringendem Wasser geschützt werden.

5.9 Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"

Die in der Planzeichnung bisher festgesetzte Fläche für einen Spielplatz im Westen des Geltungsbereichs bleibt in der 5. Änderung unverändert bestehen. Die Spielraumversorgung ist für das gesamte Wohngebiet einschließlich der geplanten Wohngebietserweiterung ausreichend gewährleistet, zumal in nächster Nähe an der Alexanderschanze nordwestlich des Geltungsbereichs ein weiterer Spielplatz besteht.

5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Begrünung

Durch die Gebietserweiterung nördlich der Hornisgrindestraße entsteht ein neuer Ortsrand zur freien Landschaft hin. Der Übergang zur Feldflur wird durch neu zu schaffende Grün-

bereiche gestaltet. Die dort festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglichen die Bündelung verschiedener Maßnahmen, die an dieser Stelle für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, die Schutzzone zur Landwirtschaft, das Orts- bzw. Landschaftsbild und den weiteren naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgeführt werden sollen.

Die Festsetzungen für die Ausgleichsflächen (A 6.1, 6.2, 8.3) sind im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet.

Begrünung

Die Festsetzungen (A 8) zur Begrünung betreffen vor allem das neue Baugebiet nördlich der Hornisgrindestraße und dienen dazu, die Neubebauung möglichst schnell einzugrünen und den neuen Siedlungsrand in die Landschaft einzubinden. Dadurch wird auch die Wohnumfeldqualität verbessert und eine Erhöhung landschaftstypischer Artenvielfalt erreicht. Nähere Erläuterungen enthält der Umweltbericht. Die Verpflichtung zur Begrünung von Kfz-Stellplätzen ist seit langem in Offenburg üblich, ist aber erst bei gewerbliche Nutzungen mit größeren Parkplätzen relevant (A 8.2).

5.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

Denkmalschutz

Das als Kulturdenkmal eingestufte Gasthaus "Sonne" an der Griesheimer Straße wird in der Planzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Symbol ("D") als solches gekennzeichnet.

Der Hinweis auf die Beachtung von Bodenfunden wie z.B. Grenzsteinen, Bildstöcken, Wegkreuzen, Gewölbebrücken und Benachrichtigung der Denkmalschutzbehörde ist eine Anregung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung und wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (C 1.).

Altlasten

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt. Trotzdem regte das Landratsamt Ortenaukreis während der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Aufnahme eines Hinweises zur Beachtung und Meldung der Wahrnehmung von ungewöhnlichen Verfärbungen oder Gerüchen bei Erdarbeiten (C 2).

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung

Gemäß Baugesetzbuch wird zur geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs durch das Baugebiet "Hornisgrindestraße Nord" 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- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ als Verfahrensschritt in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden festgelegt.

7. Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist daher Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets. Die erforderliche Umlegung der Grundstücke soll auf der Grundlage eines Ver-

trags zur Grundstücksneuordnung erfolgen. Die Erschließung soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags erfolgen, in dem sich die Grundstückseigentümer zur Übernahme der Erschließungskosten verpflichten. Beide Verträge werden abgeschlossen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt.

8. Kosten

Die für das neue Baugebiet erforderlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Auftrag und auf Kosten der Erschließungsgemeinschaft der Eigentümer hergestellt. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger. Der städtische Haushalt wird daher nur durch die nach der Herstellung anfallenden Folgekosten belastet. Zu den Folgekosten zählen Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung, Betrieb und Pflege. Für Straße, Wege und Beleuchtung sind ca. 350 € pro Jahr zu erwarten; für die Pflege der Ausgleichsflächen ca. 2 400 € pro Jahr.

9. Flächenbilanz

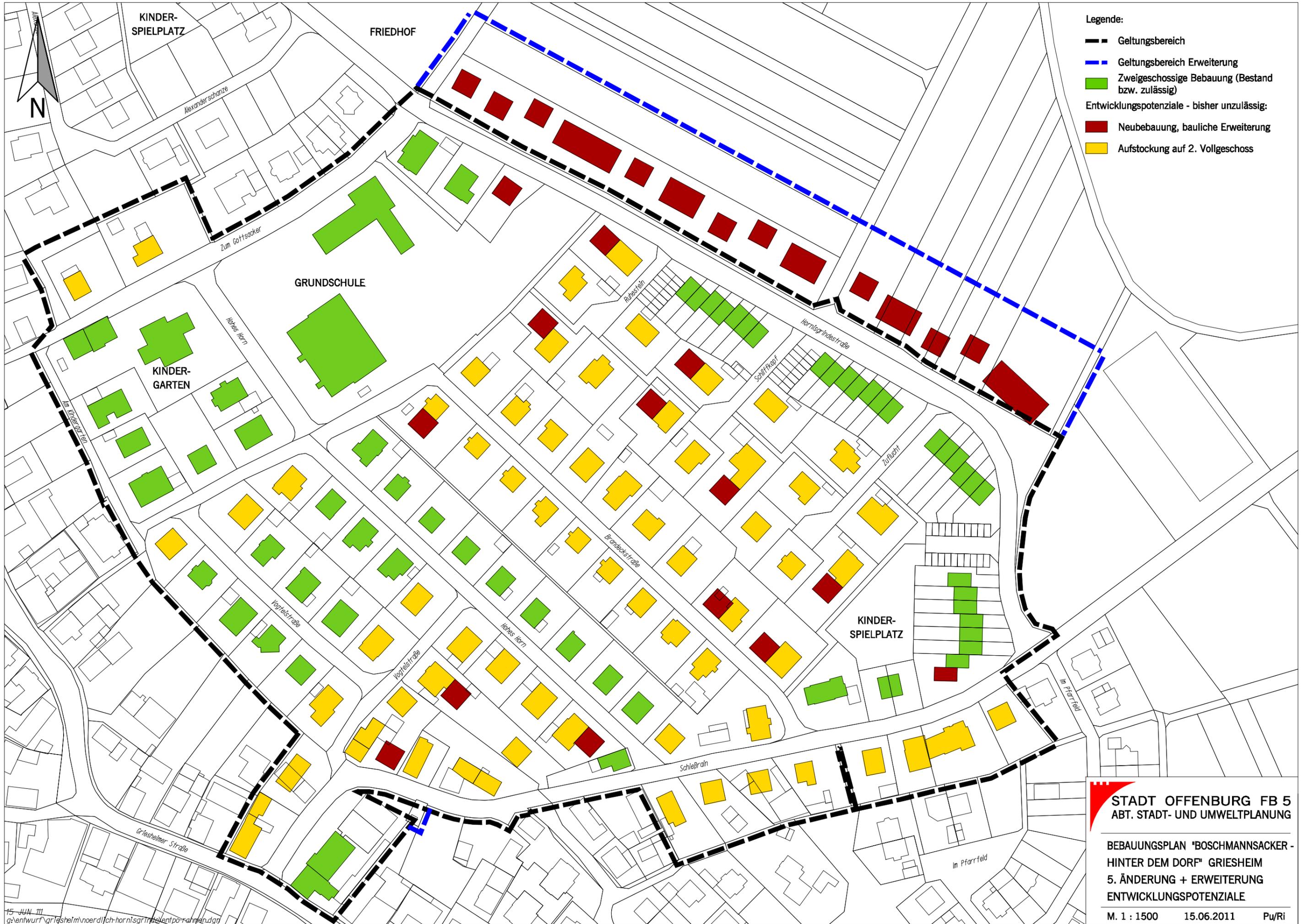
Fläche Geltungsbereich	12,58 ha	100 %
<i>davon Erweiterung nördlich der Hornisgrindestraße</i>	<i>1,53 ha</i>	
Wohngebiete WA	8,72 ha	
<i>davon Erweiterung nördlich der Hornisgrindestraße</i>	<i>1,08 ha</i>	
Nettobaupläche	8,72 ha	69 %
Verkehrsflächen	1,91 ha	
Versorgungsflächen EWM	0,006 ha	
Öffentliche Grünflächen	0,55 ha	
<i>davon Kinderspielplatz vorh. Ausgleichsflächen neu</i>	<i>0,15 ha 0,40 ha</i>	
Gemeinbedarfsflächen	1,39 ha	
Öffentliche Flächen	3,86 ha	31 %

Bebauung, Wohneinheiten, Einwohner

Baugrundstücke	25
Einzelhäuser	9
Doppelhaushälften	6
Reihenhauseinheiten	10
Hauseinheiten	25
Wohneinheiten (Ex2)	34
Einwohner (WE x 2,3)	78

Offenburg, den 06.03.2013

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



KINDER-SPIELPLATZ

FRIEDHOF

GRUNDSCHULE

KINDER-GARTEN

KINDER-SPIELPLATZ