

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 144  
„SEITENPFADEN“  
ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
1.1 Bebauungsplanverfahren	4
1.2 Umwelt- und Naturschutz	4
1.3 Städtebaulicher Wettbewerb „Seitenpfaden“	4
<b>2. Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>4. Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
4.1 Lage und Topografie	5
4.2 Nutzung und Bebauung	6
4.3 Erschließung	6
4.4 Natur, Landschaft, Umwelt	6
4.5 Schallimmissionen	7
4.6 Durchlüftungsverhältnisse	7
<b>5. Städtebauliches Gesamtkonzept</b>	<b>8</b>
<b>6. Entwässerungskonzept, Hochwasserschutz und Überflutungsschutz bei Regenerereignissen</b>	<b>8</b>
<b>7. Planinhalt</b>	<b>10</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen, Baugrenzen/ Baulinien, Bauweise	11
7.3 Stellplätze, Garagen und Carports	16
7.4 Verkehrsflächen	16
7.5 Flächen, die von Bebauung frei zuhalten sind – Sichtfelder	18
7.6 Flächen für Versorgungsanlagen	18
7.7 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
7.8 Grünflächen	18
7.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen	19
7.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans	19
7.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (externe Ausgleichsmaßnahmen)	20
7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
<b>8. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>21</b>
8.1 Äußere Gestaltung	21
8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	23
8.3 Werbeanlagen	24
8.4 Abstandsflächen	24
8.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	24
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>Anhang: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan</b>	

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

### 1. Anlass und Ziele der Planung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ beabsichtigt die Stadt Offenburg im letzten großen Erweiterungsgebiet der Kernstadt ein attraktives Stadtquartier zu schaffen. Ziel ist die Realisierung eines nachhaltigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturräumlichen Randbedingungen.

Aufgrund seiner Größe und innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet von erheblicher städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Bedeutung und bildet zwischen Südoststadt und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet einen wesentlichen Abschnitt des südöstlichen Stadtrands.

Folgende Entwicklungsziele sind von besonderer Bedeutung:

- Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit den angrenzenden Stadtteilen (insbesondere Südoststadt)
- hohe gestalterische Qualität und vielfältige Nutzbarkeit der öffentlichen Grün- und Straßenräume sowie des Wohnumfelds
- angepasste Ortsrandgestaltung im Übergangsbereich zum Landschaftsschutzgebiet
- zukunftsfähiges Energiekonzept bzw. energetischer Standard
- Bauungsstruktur mit modellhaftem Charakter für eine Flächen schonende und energieoptimierte Bauweise
- Beachtung des „Integrierten Verkehrskonzeptes“ der Stadt Offenburg als Leitbild der Verkehrserschließung.
- Raumbildung entlang der Einfahrtstraßen und an den Stadteingängen
- angemessene, abgestufte Dichte der Bebauung
- hohe Attraktivität und gute Vermarktbarkeit der Grundstücke
- gebäudetypologische Vielfalt
- Effizienz der Erschließung und Wirtschaftlichkeit der Freiflächengestaltung und der sonstigen öffentlichen Baumaßnahmen
- oberflächennahe Regenwasserbewirtschaftung mit Einbindung der notwendigen Retentionsflächen in die öffentlichen Grünbereiche

## **1.1 Bebauungsplanverfahren**

Am 20.12.2010 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Baugebiet Seitenpfaden gemäß § 2 BauGB gefasst und die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes beschlossen.

Vor der Durchführung des Wettbewerbs erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Anregungen anschließend in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen sind.

## **1.2 Umwelt- und Naturschutz**

Gem. § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang), in den aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Freibereiche ein Grünordnungsplan integriert wurde.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 (7) und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen und die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

## **1.3 Städtebaulicher Wettbewerb „Seitenpfaden“**

Die räumliche Konkretisierung der gestellten Entwicklungsziele ist durch den anschließend durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb "Seitenpfaden" erfolgt. Mit seiner Hilfe wurden Lösungsvorschläge für eine zukünftige Bauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur gefunden.

Die Bearbeitung des Wettbewerbes erfolgte im Frühjahr 2011. Insgesamt hatten 32 Planungsteams ihre Entwürfe eingereicht. Das Preisgericht, bestehend aus Vertretern der Gemeinderatsfraktionen, der Verwaltung sowie externen Fachleuten zeichnete in einstimmig getroffener Entscheidung den Entwurf des Freiburger Planungsbüros K9 Architekten – Borgards, Lösch, Piribauer, mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten mit dem 1. Preis aus.

Alle Wettbewerbsbeiträge wurden vom 30.05. - 06.06.2011 im Technischen Rathaus öffentlich ausgestellt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 18.07.2011 wurde der Entwurf interessierten Bürgern von der Verwaltung erläutert und zur Diskussion gestellt.

Am 25.07.2011 beschloss der Gemeinderat, dass das städtebauliche Konzept des vom Preisgericht ausgewählten 1. Preisträgers der weiteren Planung des Baugebietes zu Grunde zu legen ist.

Der Siegerentwurf wurde nach genannten Kriterien des Preisgerichtes weiter optimiert, so dass dem Bebauungsplan die bis Ende 2012 überarbeitete Fassung des Preisträgerentwurfes zugrunde liegt.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Seitenpfaden“ grenzt nördlich unmittelbar an die Bebauungsplangebiete „Südoststadt II“ und „In der Wann“. An der westlichen Seite wird an die Bebauungsplangebiete „In den Zehn Jeuch“ und „An der Ortenberger Straße“ angeschlossen. Südlich grenzt der Geltungsbereich direkt an das Baugebiet „An der Hohl-gasse“.

Im Südosten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Offenburger Vorbergzone“.

Die detaillierten Grenzen des Geltungsbereichs sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 12,7 ha.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert in Teilen den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 129 „Südoststadt II“. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 129 in diesem Bereich verbunden.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist das gesamte Gebiet „Seitenpfaden“ als zukünftige Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Bebauungsplan in seinen wesentlichen Flächen als Allgemeines Wohngebiet gemäß FNP ausgewiesen.

Entlang der Ortenberger Straße werden entgegen der FNP-Darstellung Mischgebietsflächen ausgewiesen. Das Mischgebiet ergibt sich aus der notwendigen Konkretisierung der Planung, um eine sinnvolle Nutzung entlang der stark befahrenen Ortenberger Straße zu ermöglichen. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird die schon im Norden angrenzende Nutzungsstruktur entlang der Ortenberger Straße aufgegriffen und fortgeführt. Die Fläche des Mischgebietes ist in seiner Größe als untergeordnet anzusehen. Sie dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Planungsziel des Flächennutzungsplans der Entwicklung eines Wohnstandortes bleibt durch die Mischgebietsfestsetzung weiterhin gewährleistet, gleichzeitig führt die Mischgebietsfestsetzung im Bebauungsplan nicht zu Konflikten gegenüber der Realisierung des Wohngebiets Seitenpfaden durch überwiegende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets.

Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich der wesentlichen Ziele aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt Offenburgs und wird nördlich, sowie west- und südlich von Wohnbebauung umgrenzt. Es schließt südlich an den Konversionsbereich der ehemaligen Ihlenfeldkaserne mit dem gesamtstädtisch bedeutsamen Kulturforum an und wird im Südosten durch das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ begrenzt.

Das Gelände fällt von Ost nach West bis zum Käfersberger Weg um ca. 9 m und bis zur Ortenberger Straße um weitere 3 bis 4 m ab. Es wird dem Verlauf der Fessenbacher Straße folgend vom Riesbächle durchflossen.

## **4.2 Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet wird zur Zeit vorwiegend landwirtschaftlich als Acker, Baumschul- und Wiesenfläche genutzt. Im Norden und Westen befinden sich Kleingärten. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Es dient der Retention des Oberflächenwassers aus einem Teil des Baugebietes Südoststadt.

## **4.3 Erschließung**

### Motorisierter Individualverkehr MIV

Die Ortenberger Straße (L99) und die Fessenbacher Straße dienen der äußeren Erschließung des Neubaugebietes Seitenpfaden und bilden jeweils einen südlichen bzw. östlichen Stadteingang zur Innenstadt Offenburgs.

Die Ortenberger Straße, westlich im Plangebiet, ist eine regionale Durchgangsstraße in Nord-Süd- Richtung.

Die Fessenbacher Straße, welche das Plangebiet nördlich begrenzt, nimmt in Ost-West-Richtung verlaufend, als Verkehrsstraße den Verkehr der nördlich angrenzenden Wohngebiete auf sowie als Verbindungsstraße den Verkehr zwischen Kernstadt und Ortsteil Fessenbach.

Der das Plangebiet durchquerende Käfersberger Weg ist formell eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen dem Ortenberger Ortsteil Käferberg und der Oststadt. Sie ist minimal ausgebaut und hat eine Breite von ca. 2,60 bis 3,50m. Für Lkw über 2 t ist die Durchfahrt verboten.

### Fußgänger- und Radverkehr

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Käfersberger Weg ist ebenfalls eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung zum Nachbarort Ortenberg mit seinem Ortsteil Käfersberg.

Zwei weitere Radwege verlaufen am westlichen und nördlichen Rand des Gebietes entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße und stellen eine wichtige und intensiv genutzte Verbindung von den angrenzenden Ortsteilen in die Innenstadt dar.

### ÖPNV

Das Plangebiet ist durch Busverkehr an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland angebunden:

- auf der Fessenbacherstraße durch die Buslinie Linie S4 derzeit im Stundentakt (Haltestelle zwischen Gebrüder-Grimm-Weg und Hölderlinstraße).
- auf der Ortenberger Straße durch die Buslinien 7136/60 zur Hauptverkehrszeit derzeit im Halbstundentakt, ansonsten Stundentakt (Haltestelle Höhe M.-v.-Richtofen-Straße).

## **4.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

### Bestehender Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich einige Bäume, deren Erhalt zunächst empfohlen, jedoch nicht zwingend vorgegeben wurde. Es handelt sich hierbei überwiegend um Obst- und Nussbäume. Mit der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes ergab sich, dass

diese Bäume bis auf einen Obstbaum im südlichen Plangebiet sowie die Baumreihen westlich entlang der Ortenberger und nördlich der Fessenbacher Straße nicht erhalten werden können.

#### Bestehendes Fließgewässer

Das Riesbächle verläuft im nördlichen Geltungsbereich entlang der Kleingärten. Es entwässert die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und dient außerdem zur Ableitung von Wasser aus dem oberhalb im Ortsteil Fessenbach liegenden Hochwasserrückhaltebecken (HRB „Riesbächle“).

#### Hochwasserschutz

Das Plangebiet wurde fachlich in einzelnen Bereichen zunächst als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ eingestuft.

Im Bebauungsplan ist eine Ausweisung des Gebietes als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ jedoch aufgrund der im Plangebiet getroffenen Maßnahmen nicht mehr notwendig. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz wurden mit dem Landratsamt Ortenaukreis und dem Abwasserzweckverband Offenburg abgestimmt. Demnach kann die Ableitung bzw. Aufnahme eines 100-jährigen Hochwasserereignisses durch entsprechende Anordnung von Rückhaltebecken und den Ausbau des Riesbächles erreicht werden.

#### Geotechnische Randbedingungen/ Bodensituation

Das geplante Neubaugebiet Seitenpfaden liegt an einem in nordöstliche Richtung leicht ansteigenden Hanggelände, dessen Untergrund aus einer mindestens 6 m mächtigen Deckschicht aus wechselnd lössartigen bis bindigen Erdstoffen mit vergleichsweise geringer bis Scherfestigkeit sowie verhältnismäßig starker Zusammendrückbarkeit aufgebaut ist. Diese feinkörnigen Böden sind als stark wasser- und frostempfindlich einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass örtlich und bereichsweise Schichtwasser vorhanden ist. Die Schichtwasserspiegel können, in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse innerhalb kurzer Zeit stark schwanken. (Auszug S. 7, Ziff. 4.1 aus dem Geotechnischen Bericht des Büros Ingenieurgruppe Geotechnik vom 28. Februar 2013)

### **4.5 Schallimmissionen**

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des Verkehrs der Ortenberger Straße sowie Fessenbacher Straße auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation GmbH erarbeitet. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 612-1559 mit Stand vom Februar 2012 vor.

Die aus Sicht des Gutachters formulierten Lärmschutzmaßnahmen fanden in den Planinhalten und Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung (siehe Ziff. 7.12 Schallimmissionen).

### **4.6 Durchlüftungsverhältnisse**

Zur Bewertung der Auswirkungen durch die geplante Bebauung wurde eine Untersuchung zu den windklimatischen Verhältnissen (Wind- und Strömungsverhältnisse, Kaltluftabflüsse, Hangabwinde) im Gebiet in Auftrag gegeben. Die Untersuchung

kommt zu dem Ergebnis, dass unzumutbare Auswirkungen durch die geplante Bebauung aus gutachtlicher Sicht nicht zu erkennen sind. (iMA, Richter u. Röckle, 2012)

## **5. Städtebauliches Gesamtkonzept**

Das städtebauliche Konzept entstand im Rahmen des Wettbewerbs „Seitenpfaden“ im Jahr 2011. Dem Bebauungsplan liegt die bis Ende 2012 überarbeitete Fassung des Preisträgerentwurfes zugrunde.

Das städtebauliche Strukturkonzept entwickelt sich aus der angrenzenden Bebauung. Es nimmt das vorhandene Erschließungsraster auf und führt dieses ins neue Wohnquartier weiter. Sichtachsen, Sichtbeziehungen werden dadurch aufgenommen und vernetzen somit das neue Quartier mit den angrenzenden Stadtteilen.

Die Bebauung des Quartiers stuft sich in seiner Dichte von Norden nach Süden hin ab. So sind entlang der Fessenbacher, wie Ortenberger Straße dichtere Blockstrukturen vorgesehen, welche sich Richtung Süden, zum Landschaftsschutzgebiet hin in eine lockere Einzelbebauung auflösen. Somit wird ein fließender Übergang in die Landschaft bewirkt und ein weicher Stadtrand formuliert.

Die offene Blockrandbebauung, in Form von aufgelösten Winkelbauten, fasst gleichzeitig den Straßenraum der Fessenbacher und Ortenberger Straße und formuliert in punktuellen Hochpunkten jeweils die Stadteingänge.

Die Abstufung vom Stadt- zum Landschaftsraum wird ebenfalls durch die abfallende Höhenstaffelung Richtung Landschaftsschutzgebiet (von 4 bzw. 3 Geschossen zu 2 Geschossen) der Gebäude erreicht. Das Dichtekonzept ermöglicht eine gebäudetypologische Vielfalt, in dem vor allem Geschosswohnungsbauten entlang der Fessenbacher und Ortenberger Straßen vorgesehen sind. Entlang der Zentralen Grünfläche am Riesbächle ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen vorgesehen. Richtung Landschaftsschutzgebiet geht diese Bebauung in Einzelhaus- und Doppelhausbebauung über.

Das Riesbächle wird in den zentralen Freiraum integriert und bildet mitsamt dieser Grünfläche die Mitte des Quartiers.

## **6. Entwässerungskonzept, Hochwasserschutz und Überflutungsschutz bei Regenereignissen**

### Entwässerungskonzept

Durch das Baugebiet Seitenpfaden verläuft das Riesbächle. Dieses wird im Zuge der Erschließung in ein neues Bachbett im Bereich der Grünspange verlegt und neu gestaltet. Im Westen wird das Riesbächle mit Hilfe eines Einlaufbauwerks gefasst und an die bestehende Verdolung angeschlossen. Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes wird östlich, oberhalb des Baugebietes ein neues Hochwasserrückhaltebecken angeordnet. Als Ersatz für das entfallende Regenrückhaltebecken im Kreuzungsbereich Ortenberger und Fessenbacher Straße sowie zum Ausgleich der erhöhten Versiegelung durch das neue Baugebiet wird westlich, unterhalb des Baugebiets direkt östlich der Bahnlinie eine neue Regenrückhalteinlage vorgesehen.

Das Baugebiet selbst wird im Trennsystem entwässert. Für die Schmutzwasserentsorgung werden neue Schmutzwasserkanäle vorgesehen, welche an das bestehende Mischwassernetz in der Ortenberger und Fessenbacher Straße angeschlossen



werden. Die Regenwasserentwässerung soll weitgehend oberflächlich erfolgen. Hierzu werden gepflasterte Entwässerungsrinnen und Mulden in den Grünstreifen vorgesehen, welche das Oberflächenwasser sowohl der öffentlichen als auch der privaten Flächen aufnehmen und ableiten. In Teilbereichen werden zusätzlich Regenwasserkanäle zur Entlastung der Entwässerungsrinnen und zur Einleitung des Regenwassers in den jeweiligen Vorfluter vorgesehen.

Das Riesbächle stellt zukünftig den Tiefpunkt des Baugebietes dar. Es wird aus seinem natürlichen Verlauf in die zentrale Grünfläche verlegt. Die Umlegung des Wasserlaufs wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beantragt.

Zwischen geplantem Verlauf und dem südlichem Baugebietsrand wird ein kleiner Höhenrücken vorgesehen, welcher das Baugebiet im Bezug auf die Regenwasserentwässerung aufteilen wird. Der Bereich nördlich des Höhenrückens entwässert in das Riesbächle. Der Bereich südlich des Höhenrückens wird dem neu herzustellenden Entwässerungsgraben am südlichen Rand des Baugebietes zugeführt. Der Entwässerungsgraben nimmt neben dem Regenwasser aus dem Baugebiet auch das Wasser aus den südlich liegenden Grünflächen auf. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den Regenwasserkanal in der Straße "An der Hohl-gasse" in Richtung Südring. Der vorhandene Regenwasserkanal muss hierzu aufdimensioniert bzw. durch einen zusätzlichen neuen Regenwasserkanal entlang der Ortenberger Straße entlastet werden.

#### Hochwasserschutz

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes wird oberhalb des Baugebietes nördlich der Fessenbacher Straße ein neues Hochwasserrückhaltebecken angeordnet. Als Ersatz für das entfallende Regenrückhaltebecken im Kreuzungsbereich Ortenberger und Fessenbacher Straße sowie zum Ausgleich der erhöhten Versiegelung durch das neue Baugebiet wird unterhalb des Baugebiets direkt östlich der Bahnlinie auf Höhe der Manfred-von-Richthofen-Straße eine neue Regenrückhalteanlage vorgesehen. Des Weiteren wird der neue Bachlauf des Riesbächles einschließlich der Durchlassbauwerke auf ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausgelegt.

#### Überflutungsschutz bei Regenereignissen

Aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Regenereignissen, welche das Bemessungsereignis der Regenentwässerung übersteigen (Rückstaugefahr), muss die Erdgeschossfußbodenhöhe 0,15 m über dem jeweilig angegebenen Bezugspunkt der Erdgeschossfußbodenhöhe an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Der Bezugspunkt ist hierbei immer der höchste bzw. der ungünstigste Punkt entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum, um Überflutungen zu vermeiden. Des Weiteren müssen die Oberkanten von Lichtschächten, Kellertreppen, die Unterkante von Kellerfenstern ect. sowie die Tiefgaragenzufahrten so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser aus öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen ist.

## **7. Planinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2., 4. und 5. BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen. Des Weiteren stehen diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter eines attraktiven Angebots an Wohnbauflächen entgegen.

#### Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt entlang der Ortenberger Straße ein Mischgebiet fest. Diese Art der Kombination von Wohnen und Arbeiten entspricht den Strukturen der angrenzenden nördlichen Stadtquartiere entlang der Ortenberger Straße. Das Mischgebiet dient ebenso als Puffer zwischen der stark befahrenen Ortenberger Straße und dem sich anschließenden Wohngebiet.

Das Mischgebiet soll zukünftig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 1 bis 5 BauNVO, nämlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung eines Mischgebiets, in dem das Wohnen einen höheren Stellenwert einnehmen soll.

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sind zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt zu konzentrieren, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 800 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Mischgebieten zulässig bleiben.

Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind ausgeschlossen, da die für sie charakteristische extensive Flächennutzung und ihr städtebauliches Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung als wichtigen Quartiersbaustein nur schwer vereinbaren lassen.

Der Ausschluss von Tankstellen in den Baugebieten erfolgt, da Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet entsprechen und kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild aufweisen. In den übrigen Stadtgebieten von Offenburg existiert zudem eine ausreichende Zahl an Tankstellenstandorten.

Gleiches gilt für den Ausschluss von Vergnügungsstätten einschließlich der normalerweise im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Erfahrungsgemäß ist mit unerwünschten Beeinträchtigungen einer angestrebten überwiegenden Wohnnutzung zu rechnen. Weiterhin sollen sog. Trading-Down-Effekte und damit eine Entwertung des sich noch in der Entwicklung befindlichen Gebiets vermieden werden.

Es wird hierbei auf das gültige Vergnügungsstättenkonzept hingewiesen, welches diese Nutzungen innerhalb der Kernstadtrandlage ausschließt.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen, Baugrenzen/ Baulinien, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im MI wird die zulässige Grundflächenzahl entsprechend den Höchstwertvorschriften nach BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um diesem noch zur Kernstadt von Offenburg zugehörigen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl, orientiert an der BauNVO festgesetzten Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet, wird im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Definition der überbaubaren Grundstücksflächen eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Im WA 2.1 und WA 2.2 darf die GRZ bei Mittelgebäuden von Hausgruppen bis 0,6 überschritten werden, um auf den teilweise sehr kleinen Mittelgrundstücken ebenfalls eine adäquate Bebauung zu ermöglichen, die mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Mit der Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen, die eine gegliederte Bebauung mit offenen Freiräumen räumlich festlegen und damit in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse wirksam die städtebauliche Ordnung gewährleisten, stehen einer quantitativen Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen entgegen.

Für die im Quartier geplanten Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 zugelassen. Der Bau einer Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da dadurch die betreffenden Baufelder in größerem Umfang unterbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anrechnung von Anlagen nach § 19 (4) 1 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 im Bebauungsplan zulässig.

#### Höhenlage der baulichen Anlagen

Aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Regenereignissen, welche das Bemessungsereignis der Regenentwässerung übersteigen (Rückstaugefahr), muss die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) mindestens 0,15 m über dem jeweilig angegebenen Bezugspunkt liegen (siehe auch Textliche Festsetzungen unter C Hinweise Ziff. 4).

Die EFH darf maximal 0,35 m bzw. bei Tiefgaragenfestsetzung 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Gebäude sich harmonisch dem zukünftigen Verlauf der Erschließungsräume zuordnen und sich in die Geländesituation einfügen. Ebenso werden überhohe Sockelausbildungen entlang der Straßen vermieden, um überschaubare und möglichst barrierefreie Hauszugangsbereiche zu erhalten.

Für ein einzelnes Hauptgebäude auf dem Grundstück bedeutet dies, dass der Bezugspunkt immer der höchste Punkt der Ausbauhöhe der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße/ Gehweg) entlang der Grundstücksgrenze ist, die durch die jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenzen begrenzt wird, sprich also die dem Hauptgebäude vorgelagert ist (siehe Abbildung 1).

Werden Gebäude auf einem Grundstück aneinander gebaut oder werden zwei oder mehr Gebäude auf einem Grundstück errichtet, so ist jeweils für jedes einzelne Gebäude ein eigener Bezugspunkt für die jeweilige EFH zu ermitteln. Der Bezugspunkt für die EFH ist hierbei jeweils der höchste Punkt der Ausbauhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straße/ Gehweg) entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Gebäudekanten bzw. zwischen Gebäudekante und Grundstücksgrenze, die dem Gebäude vorgelagert ist (siehe Abbildung 2).

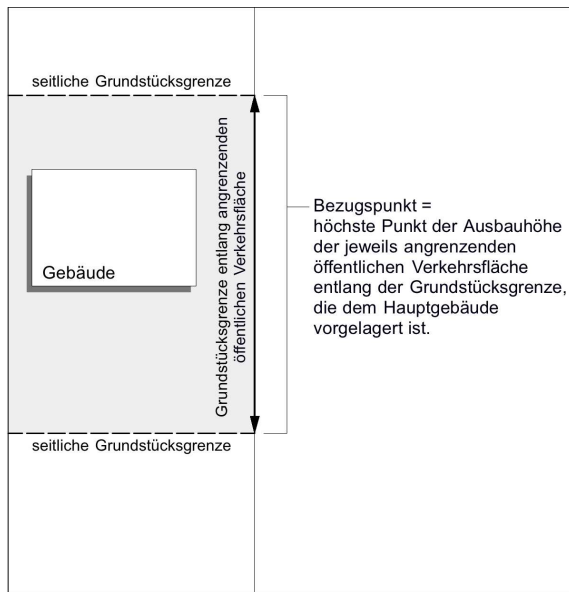


Abbildung 1

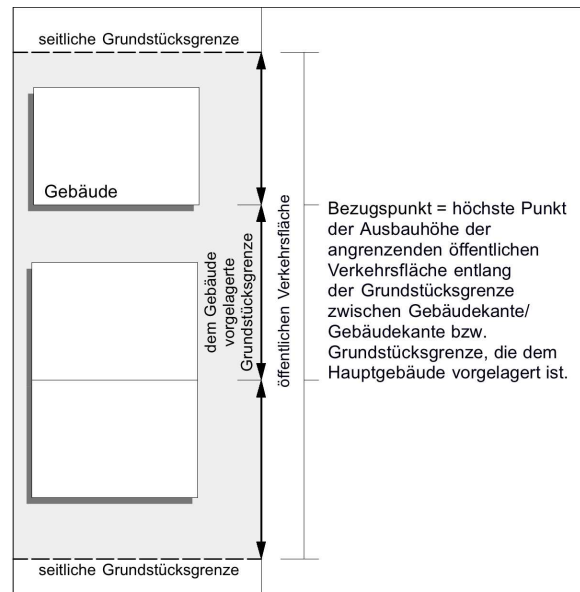


Abbildung 2

### Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unterschiedliche Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Differenzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen zwischen den einzelnen Baufeldern entlang der Ortenberger Straße und Fessenbacher Straße und den inneren Baufeldern entspricht der unterschiedlichen Maßstäblichkeit der städtebaulichen Räume sowie der dort vorgesehenen Gebäudetypologien. Es erfolgt eine Abstufung vom Stadt- zum Landschaftsraum durch eine abfallende Höhenstaffelung Richtung Landschaftsschutzgebiet (von 4 bzw. 3 Geschossen zu möglichen 2 Geschossen). Entlang der Zentralen Grünfläche mit Riesbächle (G1) ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Hausgruppen vorgesehen. Richtung Landschaftsschutzgebiet geht diese Bebauung in eine Einzel- und Doppelhausbebauung über.

Die höhere Geschossigkeit entlang der äußeren Erschließungsstraßen (Ortenberger und Fessenbacher Straße) bildet eine städtebauliche Raumkante zu diesen und fasst somit den Straßenraum. Durch diese Raumbildung werden gleichzeitig positive Effekte eines Schallschutzes zum anschließenden Wohngebiet gegenüber den Haupterschließungsstraßen erzielt.

Es wird eine Gebäudehöhe für Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist nur mit Anlagen zur Nutzung der Sonnen- und Windenergie, Kamine und anderen haustechnisch bedingten Aufbauten zulässig. Mit diesen Beschränkungen sollen auffällige Dachaufbauten vermieden werden, die ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild beeinträchtigen, Nachbargebäude verschatten oder deren Aussicht einschränken.

Die Zulässigkeit eines Dachgeschosses (D) in den WA 1.1, WA 5 und WA 3, welches kein Vollgeschoss ist, resultiert aus der Ermöglichung einer städtebaulichen Vielfalt

und adäquaten Ausnutzung der Gebäude unter Beibehalt der Höhenabstufung zum Landschaftsschutzgebiet sowie in Verbindung mit der Verträglichkeit der angrenzenden Bebauung.

Gerade im WA 1.1, entlang der Fessenbacher Straße, sind die zwingend 3-geschossigen Baukörper durch eingeschossige Zwischenbauten unterbrochen. Dies und das in der Lage fixierte zusätzliche Dachgeschoss D lösen die möglichen Winkelbauten in Bezug auf ein geschlossenes wandartiges Erscheinungsbild gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft auf und bilden trotzdem eine adäquate Raumkante zur Fessenbacher Straße aus.

### Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in den Baufeldern WA 3 und WA 4 erfolgt vor dem Ziel, das Plangebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Lage am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft mit einer verträglichen Dichte und verträglichen Erschließungsfolgen (Verkehrsaufkommen/ Anzahl von Stellplätzen) zu entwickeln.

### Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen bildet im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude ab ("Baufenster"). Die Festsetzung von Baulinien entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße soll zusammen mit der Festsetzung der z. T. geschlossenen Bauweise die räumliche Fassung des Straßenraums sichern und vereinheitlichen. Ebenfalls soll mit der Festsetzung der Baulinien entlang der Nord-Süd verlaufenden Wohnstraßen der jeweilige Straßenraum gesichert und vereinheitlicht werden. Mit den Baulinien wird somit der ausdifferenzierte städtebauliche Entwurf an den prägenden Raumkanten entlang der Haupterschließung planungsrechtlich gesichert. Städtebaulich-gestalterisches Ziel ist es, an den wichtigen öffentlichen Straßenräumen den Fassaden eine einheitliche Vorgabe zu geben, die den individuellen Fassadenbildern eine gemeinsame gestalterische Ordnung gibt.

In den übrigen Bereichen soll die Festsetzung von Baugrenzen einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren.

Es werden entsprechend § 23 (2) Satz 2 bzw. § 23 (3) Satz 2 BauNVO Vorgaben zu Überschreitungen der Baulinien/ Baugrenzen gegeben. Diese geringfügigen Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner an ihr Haus Rechnung zu tragen, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden.

Mit der Beschränkung der Lage des zusätzlich möglichen Dachgeschosses durch Baugrenzen im WA 1.1 wird das Dachgeschoss in seiner Lage begrenzt. Ziel ist, das Bauvolumen des zulässigen Dachgeschosses in der Lage räumlich zu ordnen und so den entstehenden Gebäudeumriss (Gebäudehöhe und -länge) festzulegen. In Verbindung mit dem zu erstellenden Rücksprung (siehe hier Begründung unter Ziffer 8.1) wird das Geschoss erkennbar abgesetzt. Durch die Sicherung 3-geschossiger Gebäudeteile wird eine Höhenstaffelung erreicht, die entlang der Fessenbacher Straße einen gegliederten Baugebietsrand entstehen lässt.

Die festgesetzten Baulinien in den Baufeldern WA1.1 der Planzeichnung gelten nur für die Geschosse I-III. Damit ist die gewünschte städtebauliche Ordnung durch die Hauptbaukörper ausreichend gesichert.

Das Dachgeschoss wird über Baugrenzen räumlich ordnend festgelegt. Hierbei gelten Baugrenzen in gleicher Lage der Baulinie soweit keine weitere Baugrenze für das Dachgeschoss festgesetzt ist. Die Baugrenzen, die sich ausschließlich auf das Dachgeschoss beziehen, sichern die gewünschte Höhenstaffelung der Gebäude bei Sicherung 3-geschossiger Gebäudeteile außerhalb dieser Baugrenzen. Damit ist die Höhenstaffelung bereits im Plan verlässlich festgesetzt.

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### *Nebenanlagen*

Mit der Beschränkung von Nebenanlagen in den Vorzonen/ Vorgärten an den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer intensiveren Überbauung bewusst freigehalten. Ziel ist es, an den Vorzonen der Gebäude die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten. Diese Differenzierung der zulässigen Nebenanlagen in den Vorzonen begründet sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Hierbei werden jeweils die Vorzonen nach ihrer Funktion bzw. Außenwirkung im Quartier differenziert und unterschieden. So sind, außer nicht überdachten Fahrradabstellanlagen, Nebenanlagen entlang der Ortenberger wie Fessenbacher Straße in den Vorzonen ausgeschlossen, um ein einheitliches Gesamterscheinungsbild nach außen hin zu erreichen. Ebenfalls sind Nebenanlagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Zentralen Grünfläche mit Riesbächle G1 reglementiert, da diese optisch zu der freiräumlichen Einheit der Grünfläche hinzu zählen und Nebenanlagen das Erscheinungsbild stören. Die weiteren Differenzierungen ergeben sich aus den oben genannten Gründen der Sicherung eines qualitätvollen Gesamterscheinungsbildes der Straßenräume.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Vorzonen je Baugrundstück in ihrer Größe und Anzahl begrenzt, um zu verhindern, dass zu stark prägende bauliche Nutzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen entstehen, welche die Durchlässigkeit und durchgängige Begrünung der Grundstücke verhindern.

#### *Gemeinschaftsanlagen Privater Kinderspielplatz GKISp*

In den Baufeldern entlang der Fessenbacher Straße sind gemeinschaftliche private Spielplatzflächen festgesetzt, die unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Fußweg angrenzen bzw. im östlichsten Baufeld an die öffentliche Grünfläche. Hier sind die künftigen, bauordnungsrechtlich notwendigen Spielflächen für die neue Bebauung als Gemeinschaftsflächen entsprechend der künftigen Anzahl der Wohnungen anzulegen. Die räumliche Verortung und Konzentration der Spielflächen ermöglicht eine größere Gestaltungsvielfalt und dient der Gliederung und Strukturierung der Wohnhöfe. Mit der räumlichen Verortung und Konzentration der Spielflächen soll der Innenhof der jeweiligen Baufelder WA 1.1 und WA 1.2 einheitlich gestaltet werden und eine Zugänglichkeit vom Wohnhof in die Zentrale Grünfläche gewährleistet werden. Einem „Zerstückeln“ der Hoffläche wird entgegengewirkt.

Es soll die gemeinschaftliche Nutzung des Wohnhofes gefördert werden sowie die Möglichkeit zum Aufbau sozialer Kontakte innerhalb des Wohnblockes anregen, in dem hier weiterer Raum für zum Beispiel Treffpunkte, weitere Aufenthaltsflächen für die Bewohner geschaffen werden können.

## Bauweise

Entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption wird entlang der Fessenbacher Straße wie nördlich der Ortenberger Straße eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die räumliche Fassung des Straßenraums zu sichern und zu vereinheitlichen. Ebenso schützt die geschlossene Bebauung der äußeren Erschließungsstraßen die inneren Bereiche vor den Schallimmissionen (Straßenverkehr).

Im übrigen Geltungsbereich wird entsprechend der angestrebten städtebaulichen Konzeption die offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise von der offenen Bauweise festgesetzt. So sind im WA 2.2 die Gebäudelängen auf maximal 30 m begrenzt (Bauweise a), um Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen besser in benachbarte Einfamilienhaus-Bebauungen einzufügen, aber trotzdem noch eine Raumkante zur Zentralen Grünfläche G1 zu erreichen.

Im WA 3 und WA 4 werden explizit mit der Festsetzung „Einzelhaus und Doppelhaus“ nur Bauformen zugelassen, die der städtebaulichen Zielformulierung einer weniger dichten Randbebauung Richtung Landschaftsschutzgebiet nachkommen.

### **7.3 Stellplätze, Garagen und Carports**

#### Bereiche mit Tiefgaragen

Im Bereich des Geschossbaus bzw. der Festsetzungen mit Tiefgaragen sind aufgrund der zulässigen baulichen Dichte die nicht überbaubaren Flächen von Stellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen, um die Innenbereiche der Baufelder als wohnungsnahen Freiraum nutzen zu können.

#### Bereiche ohne Festsetzungen zu Tiefgaragen

Um das Ortsbild angrenzend an den öffentlichen Straßenraum nicht durch in die Vorgartenzone hineinragende Stellplatzbauten sowie offene Stellplätze zu stören, werden diese nur hinter der Straßenflucht der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Hierbei sind nur `halboffene` Carports oder die definierten oberirdischen Garagenbauten zulässig.

Mit der Festsetzung zu den oberirdischen Garagen wird das Ziel einer Transparenz, Durchlässigkeit und Offenheit im Quartier verfolgt. Die Bebauung soll als bauliche Einheit wahrgenommen und errichtet werden, um eine Aneinanderreihung von freistehenden oder mit dem Nachbargrundstück zusammen gebauten baulichen Anlagen zu verhindern. Ein „Zusammenwachsen“ der Wohngebäude wird dadurch unterbunden und eine Offenheit im Quartier gewährleistet.

Um die Versiegelung durch private Erschließungen zudem möglichst gering zu halten (Minimierungsaspekt), wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserundurchlässig herzustellen.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Das in der Erschließungsplanung erarbeitete Erschließungssystem mit seiner Festlegung in Haupterschließung, verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsflächen bis zu Fußwegen wird als festgesetzte Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist Richtlinie für die Ausführung. Die Ortenberger und Fessenbacher Straße werden als Straßenverkehrsflächen gesichert sowie auch der Käfersberger Weg in Form eines Verkehrsberuhigten Bereiches



als wichtige Wegeverbindung zum Nachbarort Ortenberg mit seinem Ortsteil Käfersberg.

### Private Anliegerstraße

Zur Erschließung der privaten Grundstücke entlang der Ortenberger Straße wird eine parallel zu ihr verlaufende private Anliegerstraße festgesetzt, da ein direkter Anschluss bzw. eine direkte Zufahrt über die Ortenberger Straße verkehrsrechtlich nicht möglich ist. Die Anliegerstraße dient ausschließlich der Erschließung der dort angrenzenden Mischgebietsbebauung durch dessen Anlieger, deren Besucher sowie der notwendigen Nutzung durch zuständige Ver- und Entsorger.

### Fläche für eine Mobilitätsstation

Die Stadt Offenburg ist Modellstadt für Elektromobilität im Rahmen der Landesinitiative Elektromobilität Baden-Württemberg. Im Zuge des Mobilitätsmanagements der Stadt Offenburg wird zur weiteren Umsetzung im Bereich der E-Mobilität für den Aufbau des Netzes von Mobilitätsstationen in Offenburg und Umgebung auf der Fläche M eine Mobilitätsstation festgesetzt.

### Bereiche mit Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es die zulässigen Tiefgaragenzufahrten der einzelnen Grundstücke jeweils entlang einer Straßenseite – vorzüglich nördlich der Grundstücke zu bündeln, um ein einheitliches Straßenbild sicherzustellen und Zufahrten in Gartenbereichen zu vermeiden. Von den festgesetzten Zufahrtsbereichen entlang der Fessenbacher Straße kann abgewichen werden, wenn der Erschließungsplanung sowie Straßengestaltung nichts entgegensteht und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.

### Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Durch eine Begrenzung der Anzahl der Zufahrten in die Grundstücke und die Reglementierung der Zufahrtsbreite soll einem übermäßigen Unterbrechen bzw. Zerstückeln der Vorgartenzonen entgegengewirkt werden. Die Durchgängigkeit und Durchgrünung der Vorzonen/ Vorgärten soll nicht durch überbreite Zufahrten verloren gehen.

### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Städtebauliches und verkehrsplanerisches Ziel ist es den Verkehr mit seinen Zufahrten im Quartier zu ordnen. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird ein direktes Zufahren der an der privaten Anliegerstraße festgesetzten Stellplätze entlang der Ortenberger Straße unterbunden. Ein Zufahren dieser Stellplätze über die Ortenberger Straße würde den Verkehrsfluss negativ beeinflussen. Ebenso erfolgt diese Festsetzung unter dem Aspekt die Städteingangsstraße nicht durch zahlreiche Zufahrten zu unterbrechen, um ein durchgängiges Straßenbild mit regelmäßigen Baumpflanzungen zu erreichen.

Die Zufahrtsverbote im Bereich der Wohnhöfe (Planstraßen N) sollen die Südgärten angrenzend an den Fußweg von Zufahrten frei halten. Dies ermöglicht bzw. unterstützt eine räumliche Fassung des Wohnhofes mit durchgängigen Einfriedungen.

## **7.5 Flächen, die von Bebauung frei zuhalten sind – Sichtfelder**

Im Einmündungsbereich der Planstraßen N (siehe Planeintrag) ist jeweils ein freizuhaltenes Sichtfeld zu berücksichtigen, um eine ausreichende Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich bzw. beim Einbiegen in den Straßenraum zu gewährleisten.

## **7.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherung der Versorgung mit elektrischer Energie müssen innerhalb des Plangebietes Trafostationen erstellt werden. Hierfür sind Flächen ausgewiesen.

## **7.7 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Leitungsrechte sowie Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Mischwasserkanals im Norden des Geltungsbereiches wird ein Leitungsrecht L 1 zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird ein Leitungsrecht L 2 – Notwasserweg auf einem privaten Grundstück festgesetzt. Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird ein durchgängiges Gefälle für den Notwasserweg vom Wendehammer der Planstraße A bis zur Ortenberger Straße notwendig. Dabei liegt die vorgesehene Mulde zur Ableitung des Wassers aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse im Bereich des südlichen Plangebietes und der angrenzenden Bebauung oberhalb der angrenzenden Privatgrundstücke. Aus diesem Grund muss der schadlose Abfluss im Bereich des Notwasserweges durch Geländemodellierung, eine Mauer an der Grundstücksgrenze o. Ä. garantiert werden. Mit der Fläche L 2 wird ebenfalls ein Leitungsrecht für die Verlegung eines Regenwasserkanals zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers festgesetzt.

Zur Sicherung der Ableitung des Oberflächenwassers des privaten Grundstückes wird ein Leitungsrecht L 3 zugunsten des Angrenzers festgesetzt.

Das bereits bestehende Geh- und Fahrrecht GF für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Um die Erschließung der privaten Grundstücke zu sichern, werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL1 und GFL2 zugunsten der Anlieger und deren Besucher sowie für den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## **7.8 Grünflächen**

Die Festsetzung von Grünflächen dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes sowie der Sicherstellung der Erholungsfunktion. Die als „Zentrale Grünfläche mit Riesbächle G1“ ausgewiesene Grünfläche dient dem Aufenthalt von Kindern und Erwachsenen sowie gleichzeitig der Ableitung des Oberflächenwassers des nördlichen Baugebietes. Das Oberflächenwasser wird hierbei in das in die Grünfläche integrierte Riesbächle geleitet. Es sind aufgrund der Verlegung des Baches in die Grünfläche und somit der eher beengten Verhältnisse keine gesonderten Spielangebote auf diesen Flächen vorgesehen. Diese spezielle Funktion hat die Grünfläche im östlichen Anschluss an diese Grünanlage. Unter der

Zweckbestimmung „Spielplatz“ sollen hier Spielmöglichkeiten geschaffen werden, die an den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen ausgerichtet sind.

Die Grünfläche G1 dient zusätzlich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung.

### **7.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen und -geboten dienen der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten/Biotope, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung. Sie dienen zusätzlich der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Straßen- sowie Grünräume im Quartier.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigefügt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

### **7.10 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

#### Südlicher Ausgleichskorridor A 1

Der längs des gesamten süd-östlichen Randes ausgewiesene Ausgleichskorridor A 1 dient dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Darüber hinaus nimmt er artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf.

Bedingt durch die Lage des Baugebietes Seitenpfaden, bestehen gerade im Übergang zur freien Landschaft mit dem direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vielfältige Blickbeziehungen und Fernwirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild. Die Festsetzung sichert, dass das Plangebiet einen eingegrünten Ortsrand erhält. Gleichzeitig wird hier ein Abstandstreifen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen, der dem Schutz der Baugrundstücke vor Spritzmittelabdrift dient. Entsprechend dem Entwässerungskonzept wird in diese Grünfläche ein neuer, natürlich gestalteter Entwässerungsgraben integriert. Der Graben nimmt neben dem Regenwasser aus dem Baugebiet auch das Wasser aus den südlich liegenden Grünflächen auf und dient der verzögerten Ableitung des Niederschlags. Die weitere Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den Regenwasserkanal in der Straße "An der Hohl-gasse" in Richtung Südring.

Die innerhalb des südlichen Korridors anzulegenden Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (für Zauneidechsen und Vögel) sind zeitlich vorgezogen herzustellen. Dies bedeutet, dass die Funktionalität vor Beginn des Eingriffs nachgewiesen werden muss. Wegen der kurzen Entwicklungszeit zwischen Biotopneuanlage und Eingriff wird ein Flächenzuschlag von 50% erforderlich, um die ökologische Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten. Dieser ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung im Umweltbericht berücksichtigt.

#### Extensive Dachbegrünung

Die extensive Begrünung von Dachflächen ist ein weiterer wichtiger Baustein im Ausgleichskonzept. Die Maßnahme schafft Ersatzstandorte für den Eingriff in die verschiedenen Biotoptypen, trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Da die Regenrückhaltebecken nur außerhalb des Plangebietes liegen können, ist dies auch

ein Beitrag, die notwendigen Maßnahmen und Veränderungen dafür im Außenbereich zu begrenzen. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

### **7.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (externe Ausgleichsmaßnahmen)**

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans herzustellende Ausgleichsmaßnahme auf Flst. Nr. 836 (Gemarkung Zunsweier) dient dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, wobei nur eine Teilfläche des insgesamt größeren Grundstücks in Anspruch genommen wird.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans herzustellende Maßnahme auf Flst. Nr. 4863 (Gemarkung Offenburg) dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Hier wird eine bereits bestehende Obstwiese für Vögel optimiert, indem die Pflege extensiviert wird und im Randbereich zusätzliche Bepflanzungen vorgenommen werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu herzustellenden Hochwasserrückhaltebecken dienen zusätzlich dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus nehmen sie Maßnahmen auf, die dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für Vögel dienen.

### **7.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### Lärmpegelbereiche:

Das Plangebiet ist gegen den Verkehrslärm der Ortenberger Straße sowie der Fessenbacher Straße ausreichend gegen Schallimmissionen zu schützen; hierfür ist ein passiver Lärmschutz notwendig, um die Anforderungen an gesundes Wohnen zu ermöglichen bzw. zu erfüllen. Die einzelnen Lärmpegelbereiche sind im Planteil eingetragen.

Auszug aus dem Gutachten:

*„ Im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Bereichen an der Ortenberger und Fessenbacher Straße überschritten. Deshalb sollten dort Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Inneren des Plangebiets sind durch die Abschirmung der umgebenden Bebauung geringere Immissionen zu erwarten, die unterhalb der Orientierungswerte liegen.*

.....

*Für die äußeren Bereiche des Plangebiets sind Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen zu treffen. Dies geschieht vor allem über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen, die Vorgaben zur Schalldämmung an den geplanten Gebäuden definieren. ...“*

*„ Ab Lärmpegelbereich III ist in Schlafräumen, Kinderzimmern oder vergleichbaren Räumen der Einsatz von Schalldämm-Lüftern zu empfehlen, die einen Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, so dass die Schalldämmung nicht durch geöffnete Fenster beeinträchtigt wird.*

*Bei Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein detaillierter Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.*

*Bei Neubauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein detaillierter Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. ...“*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Lärmpegelbereiche und das resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros FICHTNER Water & Transportation GmbH von Ende Februar 2012 verwiesen. Dieses kann bei der Stadt Offenburg eingesehen werden.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

### 8.1 Äußere Gestaltung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

#### Dachgestaltung

Mit der textlichen Festsetzung zu den Dachformen wird bestimmt, dass die Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer zu errichten sind. Damit wird sichergestellt, dass ein einheitliches und homogenes Bild in der Dachlandschaft erreicht wird. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die umfangreichen Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

Die Reglementierung von zulässigen Dachgeschossen im WA 1.1, WA 3 und WA 5 dient vor allem der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Höhenstaffelung innerhalb des Quartiers zum Landschaftsraum hin. Ebenfalls wird unter der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und des schonenden Umgangs mit Natur und Boden hier ein weiteres Geschoss zugelassen. Dabei ist das Dachgeschoss, als Nicht-Vollgeschoss, erkennbar an mindestens einer Seite und um mindestens 2,0 m gegenüber dem darunter liegendem Geschoss abzusetzen. Ziel ist das hier zulässige Dachgeschoss in seiner Masse auf dem Dach zu „bündeln“, zu verorten und durch den mindestens festgesetzten Rücksprung erkennbar abzusetzen. Die Geste des Rücksprunges bzw. der Staffelung des Dachgeschosses gliedert den Baukörper und sichert, dass Hauptbaukörper und Dachgeschoss gestalterisch ablesbar bleiben.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dachüberständen und zur Fassadengestaltung sorgen für einen einheitlichen Gestaltrahmen und dienen vor allem dazu, ein

Mindestmaß an Einheit in der Vielfalt der individuellen Architekturvorstellungen für das Plangebiet zu erreichen.

Mit Beschränkung von Dachaufbauten soll ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild betreffend der Dachlandschaft erreicht werden. Es soll vermieden werden, dass zu massive und hohe Dachaufbauten Nachbargebäude verschatten oder die Aussicht einschränken.

Die Tiefenbegrenzung von Dachüberständen dient dem Ziel einen möglichst zurückhaltenden Anschluss der Fassaden zu erhalten.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

### Fassadengestaltung

Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Stadt- und Landschaftsbild werden lichtreflektierende Materialien außer Glas und Materialien die der Nutzung der Sonnenenergie dienen für Fassaden ausgeschlossen. Hierbei gilt es vor allem starke Blendungseffekte durch Lichtreflexionen gegenüber der Nachbarbarschaft zu vermeiden.

Um ein einheitliches Gesamtbild des Quartiers und somit eine durchgängige städtebauliche Gestaltungsqualität vor allem bezüglich eines charakteristischen Straßenbildes zu erreichen, werden Vordächer in ihrer Größe beschränkt. Sie sollen sich dem Gebäude unterordnen. Somit werden klare, offene und unverbaute Vorbereiche erreicht.

### Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die gestalterischen Vorgaben zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurden getroffen, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine baulich-gestalterische Qualität zu geben.

Tiefgaragen sind mit mindestens 0,5 m Erdüberdeckung auszuführen, um eine intensive Durchgrünung der Wohnhöfe zu gewährleisten. Um die Einfahrtbereiche von Tiefgaragen zwischen zwei Gebäuden vor Umwelteinwirkungen (z.B. Regen) zu schützen, ist eine Überdachung dieser Zufahrten zulässig. Ein Schließen der Außenwände ist nicht zulässig, um eine Durchlässigkeit und Transparenz im Quartier zu erhalten sowie eine klare Trennung zwischen Gebäude und Nebenanlage zu erreichen. Tiefgaragenzufahrten sind vor Überflutungsgefahr durch Regenereignisse, welche das Bemessungsereignis der Regenentwässerung übersteigen (Rückstaugefahr) zu schützen. Dies kann zum Beispiel durch Schwellen erreicht werden.

Überdachte Stellplätze/ Carports sollen in ihrem Erscheinungsbild gegenüber den Gebäuden gestalterisch stark zurücktreten. Sie sind daher in einer eher offenen, filigranen Bauweise herzustellen, um eine Durchlässigkeit und Transparenz innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen dient dem Boden- und Umweltschutz.

Bei Carports und Nebenanlagen sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien zu verwenden, um diese Bauten nicht in ihrem Erscheinungsbild hervorzuheben und gestalterisch unterzuordnen. Geeignete Materialien können zum Beispiel Holz und Holzwerkstoffplatten, zementgebundene, wasserfeste

Bauplatten, farbig beschichtete, bzw. sandgestrahlte Gläser, feuerverzinkte Metalle, Stein und Beton sein.

## **8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zur Umsetzung der Gestaltungsvorgaben aus dem städtebaulichen Konzept werden Anforderungen an die Gestaltung der Vorzonen, die Höhenlage der privaten Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung des Höhenunterschiedes und die Einfriedung gestellt.

Die Maßgabe zur Herstellung von privaten Erschließungsflächen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und zur Gestaltung der privaten Grundflächen dient der Minimierung der Versiegelung und damit der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

### Vorgärten/ Vorzonen

Vorzonen/ Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Gebäudeaußenkante (mit deren Flucht) und der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei Eckgrundstücken kann es zwei Vorgartenzonen geben. Bei Grundstücken, welche nördlich an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, d.h. von Süden her erschlossen werden, kann die Vorgartenzone Teil der Gartenfläche sein.

Für die Vorbereiche und Vorzonen im Anschluss und Übergang an die öffentlichen Straßenräume und Freiflächen werden differenzierte Gestaltungsvorgaben festgesetzt, um ein einheitliches Gesamtbild des Quartiers und somit eine durchgängige städtebauliche Gestaltungsqualität vor allem bezüglich eines charakteristischen Straßenbildes zu erreichen. So gibt es Vorzonen mit starker Außenwirkung z.B. entlang der Ortenberger und Fessenbacher Straße, welche entlang dieser Hauptverkehrsstraßen stärker begrünt werden sollen und einen „Grünen Rahmen“ bilden. Bei den Vorzonen um den Bereich der Zentralen Grünfläche mit Riesbächle G1 wird durch die einheitliche Gestaltung der öffentlichen Gehwege und privaten befestigten Bereiche eine gestalterische qualitative Einheit des inneren „Erholungsraumes“ geschaffen.

### Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungsart sollen ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes innerhalb des Baugebietes gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum und zwischen Privatgrundstücken in ihrer Zulässigkeit, Höhe, in ihrem Material sowie Transparenzgrad reglementiert. Hierbei werden Einfriedungen gemäß der Differenzierung der Vorzonen/ Vorgartenbereiche im Quartier unterschiedlich festgesetzt.

Je nach Charakter der Vorzone im Anschluss und Übergang an die öffentlichen Straßenräume und Freiflächen werden Einfriedungen zugelassen oder auch ausgeschlossen. Das ausschließliche Zulassen von Hecken (alleinstehend oder in Zäune integrierte Hecken) gegenüber öffentlichen Erschließungsflächen sowie öffentlichen Grünflächen dient der Durchgrünung der Straßenräume, vor allem auch in den Bereichen, wo keine Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen sind. Die Höhenbegrenzung dient dazu, innerhalb des Plangebietes abschottende und in ihrer Höhen-

entwicklung insbesondere zum öffentlichen Raum hin negativ raumbildende Einfriedigungen zu vermeiden und eine visuelle Durchlässigkeit innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Durch diese differenzierten Gestaltungsvorgaben wird ein einheitliches Gesamtbild des Quartiers und somit eine durchgängige städtebauliche Gestaltungsqualität vor allem bezüglich eines charakteristischen Straßenbildes erreicht.

### Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient der Sicherung von visuell besser einbindbaren Gestaltelementen im Rahmen der Ausführung von Stützmauern und damit dem Schutzgut Siedlungsbild. Die Stützmauern binden sich städtebaulich in das Quartier ein und dominieren dieses nicht.

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Bodensituation und der daraus resultierenden Überflutungsmöglichkeit bei Regenereignissen darf die Geländehöhe nicht unterhalb der Erschließungsfläche liegen. Um ebenso ein „Freigraben“ von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen im Plangebiet unzulässig.

Die Reglementierung für Aufschüttungen in den Vorzonen bei Tiefgaragengrundstücken ermöglicht einen harmonischen, fließenden Übergang dieser baulichen Anlagen in den Gartenbereich.

Mit den Maßnahmen soll insgesamt ein einheitliches zusammenhängendes Straßenbild sowie ein harmonischer Übergang des Baugebietes zur offenen Landschaft erreicht werden.

## **8.3 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort, Größe und Farbe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen, in ihrer Größe beschränkt und bei Zustandekommen mehrerer Werbeanlagen an Gebäuden die Maßgabe eines einheitlichen Gestaltungskonzepts verfolgt.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **8.4 Abstandsflächen**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eines kompakteren geschlossen Mischgebietes zu den verkehrsreichen Erschließungsstraßen sowie zur Raumbildung zum geplanten Quartiersplatz westlich der Zentralen Grünfläche mit Riesbächle, wird die notwendige Abstandsfläche statt 0,4 auf zulässige 0,3 der Wandhöhe im Sinne § 5 LBO festgesetzt. Dies erfolgt ebenso vor dem Hintergrund, eine Überschneidung von Abstandsflächen mit Nachbargrundstücken zu vermeiden.

## **8.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Das Baugebiet wird in einem modifizierten Trennsystem zur Ableitung des Regenwassers entwässert. Die Regenwasserentwässerung soll weitgehend oberflächlich erfolgen. Hierzu werden gepflasterte Entwässerungsrinnen und Mulden in den Grünstreifen vorgesehen, welche das Oberflächenwasser sowohl der öffentlichen als auch



der privaten Flächen aufnehmen und ableiten. In Teilbereichen werden zusätzlich Regenwasserkanäle zur Entlastung der Entwässerungsrinnen und zur Einleitung des Regenwassers in den jeweiligen Vorfluter vorgesehen.

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 45 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG), Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

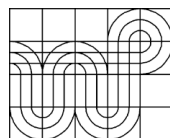
Verschiedene Gebäude erhalten aufgrund der topografischen Situation einen Anschluss an den Regenwasserkanal. Diese müssen ihr Dachwasser nicht in Rinnen sammeln, sondern können direkt mit Rohrleitungen an den Kanal anschließen.

## 9. Flächenbilanz

Plangebiet - Geltungsbereich	126.880 qm	100 %
Allgemeines Wohngebiet	58.560 qm	46 %
Mischgebiet	13.850 qm	11 %
öffentliche Verkehrsflächen	38.400 qm	30 %
private Verkehrsflächen	1.525 qm	1 %
öffentliche Grünflächen	6.300 qm	5 %
Maßnahmenflächen A1	8.200 qm	6 %
Flächen für die Versorgung	45 qm	< 1 %

## Anhang: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Offenburg,



WICK + PARTNER  
ARCHITEKTEN STADTPLANER  
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart  
T 0711. 2 55 09 55 0  
info@wick-partner.de

Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

Planverfasser