



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:

82-2412

Datum:

08.04.2020

1. Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

---

2. Beratungsfolge:

1. Gemeinderat

Sitzungstermin

25.05.2020

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Das überarbeitete städtebauliche Konzept ist den weiteren Planungen für das Bau-  
gebiet „Spitalbühnd“ zu Grunde zu legen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Spitalbühnd“ in Waltersweier  
wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
08.04.2020

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

In Anknüpfung an den Grundsatzbeschluss zum Baugebiet Spitalbühnd vom Februar 2017 (Vorlage 022/17) wird zum Stand der Planungen berichtet und die Überarbeitung des aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen und in Vorlage 075/18 dargestellten und beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vorgestellt.

Diese Überarbeitung soll die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Spitalbühnd“ bilden, für den jetzt der förmliche Aufstellungsbeschluss erfolgen soll.

Überarbeitet wurden wesentliche fachinhaltliche Themen hinsichtlich Entwässerung, Straßen- und Städtebau, sowie der Freiraumplanung, wodurch sich Größe und Zugschnitt des Plangebietes verändert haben (siehe Anlage 2). Das Plangebiet umfasst durch die Überarbeitung rund 6 ha und bietet somit Platz für etwa 165 Wohneinheiten. Die Entwicklung und Realisierung des Baugebiets soll in einem Zug, ohne Abschnittsbildung, erfolgen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

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

### 3. Sachstand und bisheriger Verlauf der Bearbeitung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das Baugebiet „Spitalbühnd“ in Waltersweier als geplante Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 1). Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche von annähernd 5 ha für eine Entwicklung vorgesehen.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zum Baulandbericht 2010 (Vorlage 066/10) ist das Baugebiet „Spitalbühnd“ in Waltersweier für eine Entwicklung vorgesehen.

Am 27.03.2017 hat der Gemeinderat nach Vorberatung im Ortschaftsrat Waltersweier Grundsätze und Ziele für das Baugebiet beschlossen (Vorlage 022/17). Dabei sind die vom Gemeinderat ebenfalls am 27.03.2017 beschlossenen generellen „Grundsätze zur Baulandentwicklung“ in Offenburg (Vorlage 021/17) mit eingeflossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse	82-2412	08.04.2020

---

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

---

Der Gemeinderat hat am 27.02.2017 weiter die Verwaltung beauftragt, eine Mehrfachbeauftragung zur Erlangung des städtebaulichen Konzepts durchzuführen (Vorlage 022/17).

Die Bewertungskommission, die am 26.04.2018 tagte und der Vertreter der Ortschaft, Vertreter der Gemeinderatsfraktionen, externe Fachleute und Vertreter der Verwaltung angehörten, hat die Arbeit des Büros „dörr & irrgang“ zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

Der Gemeinderat hat nach Vorberatung im Ortschaftsrat Waltersweier am 23.07.2018 beschlossen, diesen Entwurf den weiteren Planungen zu Grunde zu legen (Vorlage 057/18).

Das 2018 bereits beschlossene Ergebnis der Mehrfachbeauftragung, als Grundlage für den städtebaulichen Entwurf wurde zwischenzeitlich überarbeitet.

In Anknüpfung an den Grundsatzbeschluss zum Baugebiet Spitalbühnd vom Februar 2017 (Vorlage 022/17) und den Beschluss zur Mehrfachbeauftragung (Vorlage 075/18) wurde das städtebauliche Konzept aus dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung (siehe Anlage 3) weiterentwickelt.

Im städtebaulichen Vorentwurf, der nachfolgend vorgestellt wird, wurden wesentliche fachinhaltliche Grundlagen in Bezug auf Entwässerung, Straßen- und Städtebau, sowie Freiraumplanung vertieft und überarbeitet, wodurch sich Größe und Zuschnitt des Plangebietes verändert haben (siehe Anlage 2). Die aktuelle Plangebietsgröße des Baugebietes „Spitalbühnd“ umfasst nach der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes rund 6 ha und ermöglicht ca. 165 Wohneinheiten, von denen rund 20 Wohneinheiten in Form von öffentlich gefördertem Wohnungsbau realisiert werden sollen.

Zur Weiterentwicklung des Konzeptes wurden die Büros dörr und Irrgang aus Freiburg und Siggelkow aus Offenburg beauftragt. Sie entwickelten den Städtebau und die Freiraumplanung, die Verkehrserschließung und die Entwässerungsplanung weiter und wurden dabei von einer verwaltungsinternen Projektgruppe unterstützend begleitet.

Mit dieser Vorlage wird jetzt zum Stand der Planungen berichtet und die Überarbeitung des aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes vorgestellt.

Diese Überarbeitung soll die Grundlage für den künftigen Bebauungsplan „Spitalbühnd“ bilden, für den jetzt der förmliche Aufstellungsbeschluss erfolgen soll. Am 19.03.2020 sollte das Ergebnis der Überarbeitung im Ortschaftsrat Waltersweier vorgestellt und der Vorentwurf als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
08.04.2020

---

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

---

werden. Die Sitzung musste aufgrund der bestehenden Corona-Krise verschoben werden und kann daher erst jetzt erfolgen.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen die Eigentümergegespräche geführt werden, die Eigentümergemeinschaft gebildet und das Bebauungsplanverfahren fortgeführt werden (siehe Kapitel 8 der Vorlage).

## 4. Städtebauliche Ziele

Auf der Grundlage der in der weiter oben genannten Beschlüsse und in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Waltersweier wurden die städtebaulichen Ziele der Mehrfachbeauftragung für das Baugebiet Spitalbühndt weiter differenziert und stellen sich im Ergebnis der Planzeichnung des städtebaulichen Vorentwurfs dar (siehe Anlagen 4a und 4b)

Das Baugebiet eignet sich für unterschiedliche Bauformen, wie Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Durch diese unterschiedlichen Bauformen wird ein vielfältiges Angebot geschaffen. Auch dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden kann so Rechnung getragen werden.

Auf Grund der Lage in einem Ortsteil von Offenburg ist das Gebiet für eine Bebauung vorwiegend mit ein bis zwei Geschossen und Dachgeschoss geeignet. Für die Teile des Baugebiets, die nahe des Ortskerns und des Rathauses liegen, ist jedoch auch eine Bebauung mit drei Geschossen und Dachgeschoss vorgesehen. Diese Gebäude im Süden des Baugebietes sind als Mehrfamilienhäuser konzipiert und im Städtebaulichen Vorentwurf überwiegend mit Tiefgaragen, teilweise auch mit oberirdischen Stellplätzen dargestellt. So können dort auch öffentlich geförderter Wohnungsbau und seniorengerechte Wohnformen vorgesehen werden, da bei drei Geschossen und Dachgeschoss ein Aufzug realisiert werden kann.

Um sicher zu stellen, dass sich das Neubaugebiet gut in die dörfliche Umgebung einfügt und eine angemessene gestalterische Qualität erreicht wird, wurden für die Ortschaft typische Gestaltelemente in den städtebaulichen Entwurf übernommen; dies ist umso wichtiger, als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. In erster Linie ist als typisches Gestaltelement das stärker geneigte Satteldach für Dörfer wie Waltersweier typisch und soll daher vorgegeben werden. Auch die prägenden Freiraumelemente wie die Grabenstrukturen zur Regenwasser-Rückhaltung, die Ortsrandeingrünung und prägender Baumbestand werden im städtebaulichen Entwurf weitergeführt.

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Gebietsabgrenzung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
08.04.2020

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

---

Die künftige Gebietsabgrenzung für den rechtskräftigen Bebauungsplan ist dargestellt in Anlage 2 und stellt eine Weiterentwicklung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (siehe Anlage 1) dar, der die Flächen auf der Ebene des Maßstabs 1:10.000 darstellt. Die Weiterentwicklung bewegt sich dabei innerhalb des Entwicklungsspielraums des Flächennutzungsplans. Die neue Flächengröße des Plangebietes hat sich aus der fachinhaltlichen Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes ergeben. Im Hinblick auf den Bebauungsplan waren insbesondere die technischen und gestalterischen Bedarfe von Städtebau, Freiraum, Ver- und Entsorgung sowie die Gegebenheiten vor Ort zu berücksichtigen.

## 5.2. Städtebauliches Konzept

Im städtebaulichen Vorentwurf des Büros „dörr & irrgang“ arrondiert das Wohnquartier „Spitalbühnd“ im Anschluss an die bestehende Ortsmitte am Rathaus den bestehenden Ortsetter: Eine zum Ortskern hin verdichtete und geordnete Struktur löst sich zum Ortsrand hin auf und die privaten Grünräume gehen in den Landschaftsraum über (siehe Anlagen 4a und 4b).

Der Aufbau von zwei starken Grünelementen in Nordsüdrichtung entlang des bestehenden Ortsetters und des neu zu schaffenden Ortsrandes verbindet den Grünbestand im Süden entlang der Freihofstraße nach Norden hin zum Graben entlang der Weierstraße. Diese Grünachsen bilden ein überzeugendes Grundkonzept, in das sich die Haupteerschließungsstraße mit ihren zwei Wohnstraßen-Schleifen gut einbindet.

Die neue Baumreihe entlang der südlichen Haupteerschließungsachse im Süden bildet zusammen mit dem Baumbestand an der Freihofstraße eine großzügige Allee, in der die Mehrzahl der Geschosswohnungsbauten gut eingebunden ist.

Das Konzept schafft eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Räume entlang der Grünachsen und auf den Plätzen. Eine neue, starke Grünachse führt vom Rathaus / Freihofstraße in das Wohnquartier. Entlang des aufgewerteten Regenwassergrabens führt ein Fußweg unter Baumgruppen zu den Wohnstraßen. In den Wohnstraßen rhythmisieren Einzelbäume den Straßenraum, entschleunigen den PKW-Verkehr und bilden am Ende der Straße als lockere Baumgruppe den Ort der Begegnung im Wohnhof.

Das Wohnumfeld kann familiengerecht gestaltet werden. Der bestehende Spielplatz in der Nachbarschaft, an der Freihofstraße, ist über die geplanten Fußwegebeziehungen gut erreichbar; er soll mit der Realisierung des neuen Quartiers erweitert und umgestaltet werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 08.04.2020
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

Der angebotene Geschosswohnungsbau ist ortstypisch als offene Bauform angelegt. Diese Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Süden des Quartiers und bieten auch Platz für familien- und seniorengerechte Wohnungen.

Sowohl im Hinblick auf die erzielbare Geschossfläche als auch hinsichtlich des Nettobaulands stellt der Entwurf einen wirtschaftlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung dar. Die geplanten 165 Wohneinheiten sollen in einer Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungsbau einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen erstellt werden.

Die Gebäude sind überwiegend für eine optimale Nutzung regenerativer Energien mit nach Süden orientierten Dachflächen angeordnet. Entlang der Haupteerschließungsstraße stehen die Gebäude giebelständig und flankieren in den Wohnstraßen traufständig mit niedrigeren Gebäudeproportionen den Straßenraum.

Die klar gegliederte Erschließungsstruktur des Baugebietes wird in Kapitel 5.3 Verkehrserschließung näher erläutert.

Das Regenwasser der Straßenflächen wird weitgehend über offene Pflasterrinnen entsprechend dem Straßenprofil dem jeweiligen Graben zugeführt und eingeleitet. Entlang der gartenseitigen Grundstücksgrenzen sammeln weitere Regenwassergräben in gleicher Weise das Regenwasser der gartenseitigen Dachflächen und versiegelten privaten Grundstücksflächen.

Damit prägt ein wesentliches Element des Gebietes, der offene Graben, die Gestaltung und Struktur.

## 5.3. Verkehrserschließung

### 5.3.1 Individualverkehr

Das neue Baugebiet wird über zwei voneinander unabhängige Wege im Süden und Norden erschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der durch das Neubaugebiet erzeugte Verkehr sich zu etwa zwei Drittel über die Schäffersheimer Straße und zu etwa ein Drittel über die Weierstraße verteilt. Von Süden kommend wird der Verkehr kurz in Richtung Osten gelenkt und führt dann entlang des bereits bestehenden Entwässerungsgrabens nach Norden. An diesem neuen Rückgrat der Erschließung beginnen die vier Wohnstraßen. Der PKW-Verkehr endet als Zielverkehr jeweils auf den privaten Grundstücken. Die westlichen Enden dieser Straßen sind über eine räumliche Erweiterung als Wohnhöfe ausgebildet, welche wiederum untereinander durchgehend für Fußgänger und Radfahrer verbunden sind. Statt Wendepunkten am Ende der Wohnstraßen verfügen jeweils zwei Straßen über einen befahrbare Verbindung; dies dient insbesondere Müllfahrzeugen etc. Die Wohnstraßen inkl. der Wohnhöfe sollen als Verkehrsberuhigte Bereiche und die Haupteerschließungsstraße als „Zone 30“ gestaltet und ausgewiesen werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 08.04.2020
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

Eine Mobilitätsstation ist innerhalb des Neubaugebietes nicht vorgesehen. Ein geeigneter Standort für eine Mobilitätsstation wäre in der Dorfmitte von Waltersweier, da dieser Standort die beste Erreichbarkeit für alle Bewohner bietet.

## 5.3.2 Fußgänger- und Fahrradverkehr

Auch für die Fußgänger und Radfahrer erfolgt eine südliche und eine nördliche Anbindung, wobei der Schwerpunkt hier im Süden, in Richtung des Ortszentrums (Kindergarten/ Spielplatz, Haltestellen ÖPNV in der Römerstraße) und der Gesamtstadt liegt. Entlang der südlichen Haupterschließungsachse in Ost-West-Richtung sind beidseitig separate Fußwege angeordnet. In Nord-Südrichtung verläuft östlich der Haupterschließungsachse ein separater Fußweg entlang des Entwässerungsgrabens. Dieser ist mit begleitendem Grün ausgebildet. Zudem sind die Wohnstraßen untereinander durch Fußwege verbunden.

Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

## 5.3.3 Stellplatzkonzept

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Die privaten Einzel- und Doppelhausgrundstücke ermöglichen von ihrer Größe und ihrem Zuschnitt her aber auch die Parkierung eines zweiten oder weiterer PKWs. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen. Als wirtschaftlich sinnvolle Lösung teilen sich jeweils 2 bis 3 Gebäude eine TG-Zufahrt. Bei preisgünstigen, öffentlich geförderten Mietwohnungen ist eine ebenerdige Parkierung vorgesehen.

Die öffentlichen Stellplätze sind entsprechend der Dichte der Wohneinheiten verteilt im Quartier nachgewiesen. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wurde so festgelegt, dass je 100 baurechtlich erforderliche Stellplätze auf den Privatgrundstücken zusätzlich 15 öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Die genaue Lage der öffentlichen Parkierung in den Wohnstraßen kann im Laufe des Planungsprozesses noch variieren. Die Parkplätze vor den südlichen Mehrfamilienhäusern können durch Bewohner aus dem Neubaugebiet zum sicheren Holen und Bringen der Kita-Kinder genutzt werden.

## 5.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse, Entwässerungskonzept

Ein Bodengutachten insbesondere zu Versickerungsmöglichkeiten erbrachte das Ergebnis, dass im Planungsgebiet die Möglichkeit einer dauerhaften funktionierenden Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse bei gleichzeitig relativ hohem Grundwasserniveau nicht besteht. Das Niederschlagswasser muss daher gedrosselt abgeleitet werden.

In der Folge wurden im Rahmen der Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs verstärkt Flächen für Rückhaltmaßnahmen untergebracht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
08.04.2020

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

Für das gesamte Gebiet wurde ein Konzept zur Ableitung des Regenwassers von den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen in offene Grabenstrukturen entwickelt, das in die Grün- / Freiraumplanung eingebettet wird. Das Regenwasser kann danach entweder über offene Rinnen im Straßenraum und über Gräben im rückwärtigen Bereich der Grundstücke den Entwässerungsgräben im öffentlichen Raum zugeleitet werden. Die Entwässerungsgräben im Westen und Osten des Gebietes sollen naturnah als weitgehend flach ausgebildete, nur zeitweise wasserführende und bewachsene Vertiefungen gestaltet werden, die am Rand bepflanzt werden können.

Die Gräben im Westen, Osten und Norden des Gebietes wurden in ihrem Querschnitt und Volumen angepasst, um die erforderlichen Volumina, auch bei Starkregen, aufnehmen zu können. Auch gestalterisch und freiraumplanerisch können die Gräben nun einen positiven Gestaltungsaspekt übernehmen.

Weiterhin wurde ein Gutachten zu Nachweis und Darstellung des mittleren Grundwasserspiegels beauftragt, um insbesondere die Höhenlage der geplanten Tiefgarage ermitteln zu können, da das Bauen im Grundwasser gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

## 5.5 Prüfaufträge aus dem Ortschaftsrat

Gewünscht wurde von Seiten des Ortschaftsrates Waltersweier eine Prüfung, ob eine Erschließung / Anbindung der Mehrfamilienhäuser (MFH) von der / an die „Freihofstraße“ erfolgen kann.

Die Verwaltung hat dies zusammen mit dem beauftragten Planungsbüro geprüft.

Sie empfiehlt, die MFH gemäß dem Entwurf der Mehrfachbeauftragung über die neu zu bildenden Hauptachse zu erschließen und nicht über die Freihofstraße. Folgende Gründe sind hierfür ausschlaggebend:

Die Hauseingänge der MFH entlang der südlichen Hauptachse und auch die zugehörigen Tiefgaragen sind im Norden der Gebäude angeordnet. Im Süden der Gebäude befindet sich ein schöner Bestand von Lindenbäumen, die nördlich entlang der Freihofstraße stehen. Außerdem sind die Freisitze / Freiräume der Gebäude nach Süden auf den grünen Freiraum ausgerichtet

Bei einer Erschließung der Gebäude / Tiefgaragen von Süden von der Freihofstraße müsste in den Baumbestand eingegriffen werden und die ruhigen Freiräume würden durch Individualverkehr zerschnitten und mit Lärm belastet.

Eine Erschließung der MFH von der "Freihofstraße" wird daher aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesichtspunkten nicht empfohlen und wurde daher im Rahmen der Überarbeitung der Mehrfachbeauftragung auch nicht weiterverfolgt.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 08.04.2020
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

Im Ortschaftsrat wurde angesprochen, ob eine alternative Lösung für die Parkierung der Reihenhäuser zu finden wäre. In der Entwurfsüberarbeitung wurden die Carports so verändert, dass ein zweiter Stellplatz davor ermöglicht wird. Eine grundsätzliche Veränderung der Parkierung ist jedoch nicht sinnvoll, da Reihenhäuser mit separaten Stellplatzanlagen eine wirtschaftlich vorteilhafte Bauform darstellen und die sonstigen Gebäudetypen gut ergänzen.

## 6. Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

### 6.1 Umweltbericht

Gemäß BauGB wird zum geplanten Baugebiet „Spitalbühnd“ eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnis als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sein wird. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere; Boden; Wasser; Luft / Klima; Landschaft; Mensch; Kultur- u. Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wird noch im sog. „Scoping“ als Verfahrensschritt in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgelegt. Grundlegende Untersuchungen sind jedoch bereits erfolgt. Nachfolgend werden die bereits vorliegenden Ergebnisse dargestellt.

### 6.2 Ökologische Situation

Für die Neubaugebietsfläche Spitalbühnd wurden bereits in 2016 und 2017 die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien sowie Tagfalter und Libellen vom Büro für Landschaftsplanung Zurmühle untersucht. Während der Begehungen wurde auf weitere planungsrelevante Arten geachtet. Des Weiteren erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen (siehe Anlage 5). Die Zwischenergebnisse liegen vor. Im Nachstehenden werden die Kernaussagen zusammengefasst wiedergegeben:

#### **Vögel**

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden derzeit noch ausgewertet, sodass genaue Angaben zu vorkommenden Brutvogelarten im Vorhabengebiet an dieser Stelle nicht erfolgen.

#### **Fledermäuse**

Im Rahmen der Untersuchungen wurden Zwergfledermaus und Großer Abendsegler festgestellt. Des Weiteren gab es Hinweise auf weitere Fledermausarten. Für detailliertere Aussagen sind die erhobenen Daten noch auszuwerten. Die Arten sind nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 08.04.2020
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

## Reptilien

Im Vorhabenbereich wurde entlang der Böschungen der Entwässerungsgräben die streng geschützte Zauneidechse festgestellt (siehe Anlage 6). Des Weiteren wurden im August 2017 die Überreste einer Blindschleiche auf einem abgeernteten Feld im Zentrum des Plangebiets gefunden.

## Libellen

Die Untersuchung der Libellen ergab, dass im Vorhabenbereich nur ungefährdete und weit verbreitete Libellenarten vorkommen. Die Kleine Zangenlibelle, als einzige Art auf der Vorwarnliste für Deutschland, wurde jagend im Zentrum des Plangebietes beobachtet, der „Graben östliche Weierstraße“ stellt jedoch für diese Art kein geeignetes Laichgewässer dar. Vermutlich stammte das beobachtete Individuum von der Kinzig oder anderen Gewässern der weiteren Umgebung.

## Tagfalter

Das Untersuchungsgebiet westlich der Weierstraße bietet für Tagfalter nur wenige attraktive Habitate. Ackerflächen und Fettwiesen sind blütenarm und werden intensiv bewirtschaftet. Hier wurden im Untersuchungszeitraum fast gar keine Tagfalter nachgewiesen.

## Relevante Beibeobachtungen

Während der Kartierarbeiten erfolgte im August 2017 als Beibeobachtung die Erfassung einer Kreuzkröte auf einem abgeernteten Feld im Plangebiet. Die Art ist nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Äcker dienen der Kreuzkröte hauptsächlich als Wanderkorridore (Wanderungen zwischen April und Oktober) (LANUV 2014). Das Plangebiet und seine nähere Umgebung entsprechen daher nur temporär ihren Lebensraumsansprüchen.

## Einschätzung zu den Artenschutzanforderungen

Den gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes kann mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Vorfeld der Baumaßnahmen nach vorläufiger Einschätzung ausreichend Rechnung getragen werden.

## Biotoptypen

Bei Betrachtung der Biotoptypen ist festzustellen, dass der Vorhabenbereich überwiegend als Ackerstandort genutzt wird. Im Süden findet sich ein schmaler Fettwiesenstreifen mit angrenzender Baumreihe. Diese weist bereits ein mittleres bis höheres Alter auf. Zwei Habitatbäume, die für einzelne Tierarten potenziell von Bedeutung sind, wurden nahe der Westgrenze festgestellt, ein Baum in der oben beschriebenen Baumreihe ist ebenfalls als Habitatbaum zu werten. Grabenstrukturen kommen im mittleren und westlichen Plangebiet vor. Die Biotoptypen im Vorhabenbereich sind überwiegend von geringer Bedeutung, lediglich kleinflächig kommt ihnen eine mittlere Wertigkeit zu. Aufgrund der Inanspruchnahme der Biotoptypen im Rahmen des geplanten Baugebietes sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
08.04.2020

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

## Boden

Beim am Standort vorkommenden Boden handelt es sich um Parabraunerde aus Hochflutlehm über Rheinkies. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie der Empfindlichkeit als „mittel“ bis „hoch“ einzustufen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind als „hoch“ bis „sehr hoch“ zu beurteilen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe sind ebenso als „hoch“ zu bewerten. Die Bodenbewertung für die drei genannten Bodenfunktionen gemäß der Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) von 2012 wäre für diese Fläche damit insgesamt als „hoch“ zu bewerten. Bei Inanspruchnahme hochwertiger Böden (etwa durch Versiegelung) müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

### 6.3 Ausgleichsflächen

Der Verlust der im Vorhabenbereich vorkommenden Biotoptypen sowie die Versiegelung von Böden erfordern entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Der Bedarf wird nach anerkannten Bewertungsverfahren schutzgutbezogen ermittelt. Des Weiteren werden Flächen für Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der frühen Planungsphase können noch keine genauen Angaben zum Gesamtflächenumfang für Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Ein Teilausgleich ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich, da entlang der West- und Südgrenze sowie abschnittsweise auf Flächen parallel der Ostgrenze des Vorhabenbereiches öffentliche Grünflächen angelegt werden, die als Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Der verbleibende Kompensationsbedarf muss auf externen Flächen außerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgen. Erste Flächenprüfungen für Zauneidechsenmaßnahmen haben ergeben, dass Flurstücke nördlich, nordöstlich sowie westlich des Vorhabenbereiches ein entsprechendes Potenzial aufweisen.

### 6.4 Grünplanerisches Konzept

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

Das geplante Baugebiet wird im Süden und Westen sowie abschnittsweise entlang der Ostgrenze von öffentlichen Grünflächen umrandet. Teilweise erfolgt im Bereich dieser Flächen die Anlage von Entwässerungsgräben. Darüber hinaus werden sie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen, dienen der Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild und bilden Abstandsflächen zur umge-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
08.04.2020

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

benden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Baumreihe entlang der Südgrenze des Vorhabenbereiches ist ein landschaftsbildprägendes Element und soll erhalten werden. Zur Begrünung des Straßenraumes ist die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen.

## 7. Bodenordnung

Die Entwicklung des Baugebiets soll nach den bereits in der Vergangenheit in Offenburg angewandten Prinzipien des Kooperationsmodells zur Baulandentwicklung mit städtebaulichen Verträgen erfolgen. Grundlage sind die im Jahr 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung.

Auf vielen Grundstücken des Baugebiets sind allerdings von alters her bestehende Rechte, z.B. Überfahrtsrechte, für einen nicht mehr konkret greifbaren Personenkreis (sogenannte „Gemarkungsgenossen“) eingetragen. Flankierend wird in diesem Fall daher eine „vereinbarte amtliche Umlegung“ erforderlich werden, um diese Rechte in der Zuständigkeit der Stadt Offenburg löschen zu können.

Wie bereits bisher üblich sind die Kosten der Baulandentwicklung durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Durch eine Bauverpflichtung wird sichergestellt, dass eine Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt.

## 8. Weiteres Verfahren

Folgende weitere Verfahrensschritte sind im Bebauungsplanverfahren vorgesehen:

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren und zur städtebaulichen Planung wird das Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung bearbeitet. Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer sollen, soweit möglich, schon frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse	82-2412	08.04.2020

---

Betreff: Bebauungsplan "Spitalbühnd" in Waltersweier - Aufstellungsbeschluss

---

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

## 9. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Vorberatung im Ortschaftsrat Waltersweier vom 12.05.2020 wird in der Sitzung des Gemeinderates berichtet.

### Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 2: Darstellung der weiterentwickelten Gebietsgrenze
- Anlage 3: Ergebnis der Mehrfachbeauftragung von 2018, ohne Maßstab
- Anlage 4a: Städtebaulicher Vorentwurf, Stand 03/2020, ohne Maßstab
- Anlage 4b: Systemschnitte zur Verdeutlichung des städtebaulichen Vorentwurfs
- Anlage 5: Karte Biotoptypen-Bestand, ohne Maßstab
- Anlage 6: Karte Reptilienbestand, ohne Maßstab