

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

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:
24.08.2021

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	18.10.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	22.11.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Spitalbühnd“ in Waltersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan „Spitalbühnd“ zu fassen. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, qualitätsvollen Wohnraum mit Anbindung an den Ortskern für den Ortsteil Waltersweier zu schaffen. Das Baugebiet „Spitalbühnd“ ist Teil der vom Gemeinderat beschlossenen Prioritätenliste, in der die vorrangig zu entwickelnden Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan dargestellt werden. Im Neubaugebiet sollen auf der etwa 6,5 ha großen Fläche insgesamt etwa 165 Wohneinheiten geschaffen werden, in Form von Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Mit der neuen Bebauung soll der Ortskern von Waltersweier nach Norden ergänzt, der Ortsrand gefasst und eine angemessene Ortsrandeingrünung, als Übergang zwischen der Bebauung und der angrenzenden freien Landschaft, realisiert werden.

Vorgesehen sind unterschiedliche Bauformen mit Sattel- und Walmdächern, die sich in das Gefüge der bestehenden Dachlandschaft von Waltersweier einfügen. Im Süden wird Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen angeboten, im zentralen Bereich des Quartiers entstehen zweigeschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser und zum Ortsrand hin ist eine geringere Dichte mit ein- bis zweigeschossigen Gebäudehöhen möglich.

Zwei starke Grünelemente in Nord-Süd Richtung entlang des bestehenden Ortsetters und des neu zu schaffenden Ortsrandes verbinden den Grünbestand im Süden entlang der Freihofstraße nach Norden hin zum bestehenden, ortsbildprägenden Graben nördlich der Weierstraße. Diese neuen Grünachsen bilden ein überzeugendes Grundkonzept, in das sich die Haupteerschließungsstraße mit ihren zwei Wohnstraßen-Schleifen gut einbindet. Das Konzept schafft eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Räume entlang der Grünachsen und auf den Plätzen.

Die Gräben werden multifunktional genutzt und bieten neben der Regenwasserrückhaltung auch Erholungs- / Aufenthaltsqualitäten und nehmen Pflanzungen für Ausgleichsmaßnahmen auf.

Die in der Umweltprüfung festgestellten Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sowie des Schutzgutes Boden werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen sowie von Zauneidechsen und der Kreuzkröte ergibt sich im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Für den externen Ausgleich wurde, angrenzend an den westlichen Gebietsrand des Bebauungsplans ein Flurstück für Maßnahmen zum Artenschutz in städtisches Eigentum gebracht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Mitte 2020 eingebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden von der Verwaltung abgewogen und soweit möglich und sinnvoll, berücksichtigt.

Mit der Eigentümergemeinschaft wurden mehrere Abstimmungsgespräche geführt, mit dem Ziel des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.
- D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Derzeit besteht im Raum Offenburg, wie auch in anderen Räumen Baden-Württembergs, eine hohe Nachfrage nach Bauland, die sich nicht allein auf die Kernstadt Offenburg, sondern auch auf deren Ortsteile bezieht. Dieser Entwicklung wurde in den 2000er Jahren Rechnung getragen durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, die im Jahre 2009 wirksam wurde. Im Anschluss an diese Fortschreibung, die die Entwicklung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft für die folgenden 10 bis 15 Jahre ordnete, wurde im Rahmen der Offenburger Baulandpolitik im Baulandbericht 2010 eine Prioritätenliste erarbeitet, in der die unterschiedlichen Entwicklungsflächen mit ihren Potenzialen dargestellt und bezüglich ihrer Realisierbarkeit unter verschiedenen Gesichtspunkten bewertet wurden.

Die Entwicklungsfläche des hier vorliegenden Bebauungsplans „Spitalbühnd“ wurde als einzige Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung im Ortsteil Waltersweier im Flächennutzungsplan dargestellt und in die Prioritätenliste aufgenommen. Unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils nach Nordwesten angrenzend, soll hier der benötigte Wohnraum geschaffen werden. Damit verfolgt die Stadt Offenburg zum einen das Ziel einer innovativen städtebaulichen Entwicklung mit einer hochwertigen Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes, zum anderen das Ziel der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

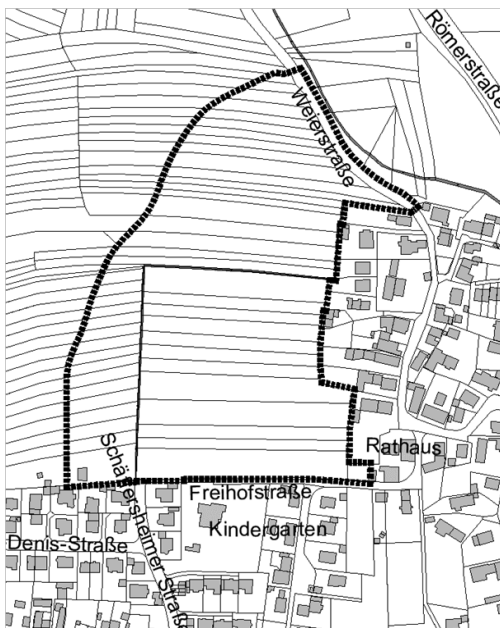
Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, an deren Ende bereits im Juli 2018 ein städtebauliches Konzept stand, das seither überarbeitet und fachinhaltlich optimiert wurde. Folgerichtig wird nun das Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um den weiterentwickelten Siegerentwurf planungsrechtlich zu sichern und die Baugebietsentwicklung zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es, auf der etwa 6,5 ha großen Fläche insgesamt etwa 165 Wohneinheiten zu schaffen, in Form von Geschosswohnungsbau, Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern. Mit der neuen Bebauung soll der Ortskern von Waltersweier nach Norden ergänzt, der Ortsrand gefasst und eine angemessene Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft realisiert werden.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ liegt im Nordwesten des Ortsteils Waltersweier im gleichnamigen Gewann und erweitert diesen als Ergänzung der bestehenden Bebauung. Das Plangebiet, dargestellt in der folgenden Abbildung, grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Süden und Osten an und wird im Süden durch die Freihofstraße begrenzt. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen, vorhandene Gräben werden in die Neuplanung integriert. Die Abgrenzung nach Norden und Westen erfolgt auf der Grundlage des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs. Die bereits im Flächennutzungsplan vorgenommene Abgrenzung wurde hier im Rahmen der Konkretisierung noch geringfügig weiterentwickelt. Die bestehende Siedlungsstruktur von Waltersweier wird durch das neue Wohngebiet harmonisch ergänzt und abgerundet.



Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Katastergrundlage

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

5. Sachstand

Am 25.05.2020 hat der Gemeinderat, gemäß den vorab erfolgten Abstimmungen im Ortschaftsrat Waltersweier, den Aufstellungsbeschluss für das überarbeitete Konzept des städtebaulichen Entwurfs (siehe Drucksache 056/20) gefasst.

Dieser Entwurf, der vom Büro dörr & irrgang, Freiburg, in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg weiterentwickelt wurde, bildet die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans „Spitalbühnd“, für den jetzt der förmliche Offenlagebeschluss erfolgen soll.

Die Erstellung des Bebauungsplanes haben mehrere Büros und eine städtische Projektgruppe begleitet. Das Büro Siggelkow war für die Fachplanungen Verkehr und Entwässerung beauftragt. Ergänzend dazu wurde vom Büro IFAG, Willstätt, eine gutachterliche Stellungnahme zur Boden- und Grundwassersituation erstellt. Mit der Betreuung der planungsrechtlichen Umsetzung in den vorliegenden Rechtsplan wurde das Büro fsp Stadtplanung, Freiburg beauftragt. Das Büro Zurmöhle, Waldkirch, wurde, in Abstimmung mit dem grünordnerischen Inhalt des städtebaulichen Entwurfs und des Pflanzplans, mit der Erstellung des Umweltberichtes und des Artenschutzgutachtens beauftragt, die Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Parallel zur Überarbeitung der Plangrundlagen wurden im Rahmen der Bodenordnung die Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern geführt, mit dem Ziel der Bereitstellung von Bauland im Ortsteil Waltersweier. Die Verhandlungen konnten inzwischen abgeschlossen werden, der Abschluss der städtebaulichen Verträge kann somit zeitnah erfolgen. Der Gemeinderat hat bereits am 26.07.2021 zum städtebaulichen Vertrag beraten.

Durch die vorhandenen Graben- und Freiraumstrukturen ergibt sich im Bebauungsplan die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz. Für diesen externen Ausgleich wurde, angrenzend an den westlichen Gebietsrand des Bebauungsplans ein Flurstück für Maßnahmen zum Artenschutz bereits durch die Stadt Offenburg erworben.

6. Städtebauliche Struktur und Baukonzept

Das Wohngebiet „Spitalbühnd“ arrondiert im Anschluss an die bestehende Ortsmitte am Rathaus Waltersweier 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 auch städtebaulicher Entwurf in der Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 4, Kapitel 6.1 und Anlage 7 der Drucksache).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

Der Aufbau von zwei starken Grünelementen in Nord-Süd Richtung entlang des bestehenden Ortsetters und des neu zu schaffenden Ortsrandes verbindet den Grünbestand im Süden entlang der Freihofstraße nach Norden hin zum bestehenden, ortsbildprägenden Graben nördlich der Weierstraße. Diese neuen Grünachsen bilden ein überzeugendes Grundkonzept, in das sich die HAUPTerschließungsstraße mit ihren zwei Wohnstraßen-Schleifen gut einbindet. Die neue Baumreihe entlang der südlichen HAUPTerschließungsachse im Süden bildet zusammen mit dem Baumbestand an der Freihofstraße eine großzügige Allee, die für die Mehrzahl der im Süden angesiedelten Geschosswohnungsbauten ein angenehmes Wohnumfeld darstellt.

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 / von der 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 Verkehr und bilden am Ende der Straße, paarweise auf dem Platz angeordnet, einen Ort der Begegnung im Wohnhof. So können Nachbarschaften entstehen, die im Sinne einer dörflichen Gemeinschaft zu einem intensiven Miteinander führen. Der bestehende Spielplatz in der Nachbarschaft, an der Freihofstraße, ist über die geplanten Fußwegebeziehungen gut erreichbar; er soll mit der Realisierung des neuen Quartiers ertüchtigt und umgestaltet werden.

Vorgesehen ist die Berücksichtigung unterschiedlicher Bauformen, um ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse zu schaffen.

Der angebotene Geschosswohnungsbau ist ortstypisch als offene Bauform angelegt. Diese Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Süden des Quartiers und bieten Platz für familien- und seniorengerechte Wohnungen. Um hier eine angemessene bauliche Dichte sowie eine ausreichende Zahl an Wohnraum entstehen zu lassen, dürfen die Geschosswohnungsbauten mit jeweils 3 zulässigen Vollgeschossen höher sein als die umgebende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern; vorgesehen ist eine Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungsbau einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen.

In den zentralen Bereichen des Neubaugebietes sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen vorgesehen; zum westlichen Ortsrand hin löst sich die bauliche Verdichtung auf und es werden auch geringere Gebäudehöhen ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien in Verbindung mit der Festsetzung von Gebäudehöhen bestimmt. Die Höhenfestsetzungen sind auf das Niveau der Straßenfläche bezogen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

Sowohl im Hinblick auf die erzielbare Geschossfläche als auch hinsichtlich des Net-
tobaulands stellt der Entwurf mit den insgesamt geplanten 165 Wohneinheiten einen
wirtschaftlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung dar.

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

Aus städtebaulicher Sicht ist das Satteldach mit größeren Dachneigungen prägendes
und ortstypisches Element in Waltersweier, das auch in dem nun geplanten Bauge-
biet berücksichtigt werden soll. Im neuen Quartier werden künftig Sattel- und Walm-
dächer entsprechend dem vorherrschenden Bild zugelassen. Eine große Varianz und
Flexibilität ergibt sich für die Neubauten durch eine große Bandbreite möglicher
Dachneigungen und unterschiedliche Gebäudehöhen.

Die Bebauung entlang der Verkehrsflächen soll die öffentlichen Straßenräume fas-
sen und die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freihalten. Damit entstehen
zusammenhängende, private Grün- und Freiräume, die Sichtachsen bilden und das
Plangebiet gliedern und durchgrünen.

Zur freien Landschaft hin wird das Gebiet durch den begrünten Regenwassergraben
eingefasst, der die naturnahe Regenwasserrückhaltung mit Begrünungs- und Aus-
gleichsmaßnahmen verknüpft und zudem die Ortsrandeingrünung darstellt. Gleich-
zeitig dient dieser „Rand“ als Schutzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Größe des Neubaugebietes, die prägenden Grabenstrukturen im Westen
und Osten des Gebietes und die Geschosswohnungsbauten im Süden verleiht das
neue Wohnquartier dem Ortsteil eine neue Prägung und rundet gleichzeitig mit der
an den Bestand angelehnten Dachlandschaft den Ortsetter harmonisch nach Westen
hin ab.

Erschlossen wird das Gebiet über zwei voneinander unabhängige Straßen im Süden
(Schäffersheimer Straße) und Norden (Weierstraße). 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.
Die Haupteerschließung in Nord-Süd-Richtung orientiert sich entlang des östlichen
Entwässerungsgrabens und des „alten“ Ortsetters. An diesem Rückgrat der Er-
schließung beginnen die vier Wohnstraßen. Die westlichen Enden dieser Straßen
sind über eine räumliche Erweiterung als Wohnhöfe ausgebildet, welche wiederum
untereinander durchgehend für Fußgänger und Radfahrer verbunden sind. Jeweils
zwei Stichstraßen bilden, als Schleife verbunden, eine befahrbare Verbindung (für
Müllfahrzeuge etc.) Die Wohnstraßen und Wohnhöfe sollen als verkehrsberuhigte
Bereiche, die Haupteerschließungsstraße als „Zone 30“ gestaltet und ausgewiesen
werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

In Nord-Süd Richtung verläuft entlang der Haupteerschließungsachse ein separater Fußweg entlang des Entwässerungsgrabens, der mit begleitendem Grün ausgebildet wird. Zudem sind die Wohnstraßen untereinander durch Fußwege verbunden. Die Wohnhöfe an den Enden sollen so gestaltet sein, dass für die Anwohner eine gute Aufenthaltsqualität entsteht.

Die Grundstücksgrößen variieren im Plangebiet aufgrund der angebotenen unterschiedlichen Wohnformen sehr stark. Auf der etwa 6,5 ha großen Fläche des Neubaugebietes sollen etwa 165 Wohneinheiten für etwa 150 bis 210 Einwohner entstehen. In den Einzel- und Doppelhäusern sind jeweils bis zu 2 Wohneinheiten möglich.

Das Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser basiert aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeit auf offenen Grabenstrukturen in den nördlichen, östlichen und westlichen Grünzonen. Diese Gräben in den öffentlichen Grünflächen, die als Regenrückhalteflächen erforderlich sind, wurden in die Grün- und Freiraumplanung integriert. Die Entwässerungsgräben sollen naturnah als weitgehend flach ausgebildete, nur zeitweise wasserführende und bewachsene Vertiefungen gestaltet werden, die am Rand bepflanzt werden können. Das anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken sowie den öffentlichen Flächen soll entweder über offene Rinnen im Straßenraum oder über offene Rinnen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen den Gräben zugeleitet werden.

Im Hinblick auf den Klimaschutz werden bei der Konzeption des Baugebietes wesentliche Grundsätze in die städtebauliche Planung integriert. Insbesondere werden, um ein Aufheizen des Klimas zu vermeiden, großzügige Grün- und Freiflächen das Plangebiet eingrünen und für eine umfangreiche Beschattung sorgen. Diese Grünstrukturen verlaufen darüber hinaus in Nord-Süd-Richtung und nehmen so die Hauptwindrichtung in Waltersweier auf, so dass entlang dieser Strukturen die Belüftung des neuen Ortsteils gewährleistet werden kann. Für die verschiedenen Anpflanzungen im öffentlichen Raum erfolgte eine sorgfältige Arten- und Sortenauswahl, die in Begründung und Umweltbericht ausführlich dargestellt werden. Weiterhin wird im Plangebiet das Niederschlagswasser oberirdisch gesammelt und gedrosselt an die weiteren Gräben der Umgebung abgegeben. Für Flachdächer auf Nebengebäuden und Garagen wird eine Begrünung festgesetzt, was ebenfalls einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat, da auch hier das anfallende Regenwasser zur Verdunstung gebracht werden kann. Bei der Ausrichtung der Dächer der Hauptgebäude, die als Sattel- oder Walmdächer ausgeführt werden können, wurde mit in die Planung einbezogen, dass eine Nutzung der Dachfläche für die Gewinnung von regenerativen Energien möglichst umfassend möglich sein soll.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

7. Umweltbelange

7.1. Grünordnung

Die das Baugebiet prägenden Grünelemente und die geplanten grünordnerischen Strukturen sind eng verknüpft mit der städtebaulichen Struktur und werden daher dort in Kapitel 6.1 im Zusammenhang erläutert. Weitere Ergänzungen und Erläuterungen zur Grünordnung und Freiraumplanung finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan in den Kapiteln 6.1.3 bis 6.1.5, sowie im Umweltbericht.

Ergänzend zum städtebaulichen Entwurf wurde ein Freiflächen-Gestaltungsplan erstellt, der die Inhalte des Bebauungsplans um die Darstellung der grünordnerischen Inhalte ergänzt. Der Plan ist in der Begründung des Bebauungsplans in Anlage 4 der Drucksache zu Kapitel 6.1.3 abgebildet.

7.2. Artenschutz

Es hat eine artenschutzfachliche und -rechtliche Prüfung der nach europäischem Artenschutz geschützten Arten durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmühle stattgefunden (siehe Artenschutzgutachten). Diese kommt zum Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des Artenschutzes für die geschützten Arten ausgeschlossen werden kann.

Die Artenschutzprüfung wurde für die betroffenen Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie für die Kreuzkröte aus der Gruppe der Amphibien durchgeführt.

Für die Vögel kann eine Tötung oder Verletzung dadurch ausgeschlossen werden, dass Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Erhebliche Störungen der Art sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten. Aufgrund des Verlustes von Höhlenbäumen, die von einzelnen Vogelarten zur Brutzeit genutzt werden, sollen künstliche Nisthilfen (Vogelkästen) im Umfeld des Vorhabenbereiches installiert werden.

Im Gebiet wurden Vorkommen mehrerer Fledermausarten nachgewiesen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann durch die Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die betroffenen Habitatbäume werden vor einer Fällung im Oktober auf ein Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Die Baumhöhlungen werden so verschlossen, dass die Tiere die Hohlräume noch verlassen, nicht jedoch wieder zurück in die Baumhöhle gelangen können. Die Bäume können anschließend, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar gefällt werden. Alternativ kann eine Baumfällung im direkten Anschluss an die Untersuchung erfolgen, sofern keine Fle-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

dermäuse festgestellt werden konnten. Für den Verlust der Baumhöhlen werden als zeitlich vorgezogene Maßnahme künstliche Ersatzquartiere (Fledermauskästen) im Umfeld installiert.

Für die Zauneidechse, deren Vorkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen wurde, wird ein Ersatzhabitat auf einem westlich des Geltungsbereiches angrenzenden Flurstück angelegt. Die Maßnahme muss zeitlich vor dem Eingriff funktionstüchtig sein. Es ist geplant, das Ersatzhabitat im Frühjahr 2022 herzustellen. Auf dieser Fläche erfolgt auch die Anlage von Biotopen für die im Vorhabensbereich festgestellte Kreuzkröte.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz treten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht ein.

7.3. Eingriff und Ausgleich

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmühle eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz durchgeführt. Der Eingriff kann durch die vorgesehenen Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und für das Schutzgut Boden vollständig ausgeglichen werden.

Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Im Rahmen des geplanten Bebauungsplans „Spitalbühnd“ werden überwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen. Deren Anteil im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt ca. 85%. Dies entspricht ca. 5,4 ha. Des Weiteren kommt es zu einem Verlust von Grabenstrukturen, Fettwiesen, Gebüsch, Einzelbäumen sowie weiteren kleinflächigen Biotoptypen geringer bis mittlerer Bedeutung. Die Baumreihe im Süden des Geltungsbereiches sowie Teilflächen der umgebenden Fettwiese können erhalten werden.

Zur Kompensation der oben genannten Eingriffe werden die neuen Grabenstrukturen entlang der West- und Ostseite des Geltungsbereiches durch die Entwicklung von Wiesenvegetation sowie der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgewertet. Des Weiteren erfolgen Baumpflanzungen im Bereich der neuen Straßen und der privaten Grundstücke. Insgesamt werden im geplanten Baugebiet 136 Bäume neu gepflanzt.

Im Zuge von erforderlichen Artenschutzmaßnahmen für die Zauneidechse und die Kreuzkröte werden auf einem externen, unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück weitere Aufwertungen durchgeführt. Deren Umfang beträgt ca. 1900 m².

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt können vollständig kompensiert werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss, der dem Schutzgut Boden zugeordnet werden kann.

Boden

Im Rahmen der geplanten Straßen sowie der Wohnbebauung tritt eine Neuversiegelung von ca. 3,56 ha ein. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche vollständig verloren.

Zur Minderung von Bodenbeeinträchtigungen werden Flachdächer von Nebenanlagen dauerhaft begrünt und private Wegeflächen, Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

Als Teilausgleich für beeinträchtigte Bodenfunktionen wird Oberboden, der im Bereich der geplanten Straßen innerhalb des Geltungsbereiches abgeschoben werden muss, auf einem Ackerflurstück auf der Gemarkung Waltersweier mit einer Mächtigkeit von ca. 20 cm wieder aufgetragen. Dieser Oberbodenauftrag erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,56 ha.

Des Weiteren wird ein Kompensationsüberschuss, der im Rahmen der Baumpflanzungen im Geltungsbereich und der Anlage des externen Zauneidechsenhabitates erzielt wurde, dem Schutzgut Boden zugeordnet.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch die Ausweisung von Waldrefugien im Bereich des Stadtwaldes Offenburg beglichen. Hierbei werden Waldbestände aus der Nutzung genommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Dem Baugebiet „Spitalbühnd“ werden Waldrefugien im Umfang von ca. 8,2 ha zugewiesen.

Die beeinträchtigten Bodenfunktionen werden durch diese Maßnahmen vollständig kompensiert.

Unterhalt der Flächen

Die Bäume im Bereich der Straßen und Grünflächen werden regelmäßig gepflegt. Auf den Grünflächen und im Bereich der Gräben werden je nach Entwicklungsziel eine ein- bis mehrmalige Mahd pro Jahr durchgeführt. Das neu entwickelte Zauneidechsen- und Kreuzkrötenhabitat wird ebenfalls in regelmäßigen Abständen gepflegt, sodass es für diese Arten als Lebensraum genutzt werden kann.

Lärm

Aufgrund von Lärmbelastungen durch die Autobahn A5 wird eine Festsetzung zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Ermittlung der Lärmemissionen durch die Autobahn A5, die bis zur Fertigstellung der Erdaushubdeponie Waltersweier auf das Baugebiet einwirken, wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.03.2017	Beschluss des Gemeinderates zu den Zielen und Grundsätzen des Baugebietes „Spitalbühnd“ Auftrag des Gemeinderates zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes
23.07.2018	Beschluss des Gemeinderates, das städtebauliche Konzept aus der Mehrfachbeauftragung weiterzuentwickeln.
25.05.2020	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat
02.06. – 08.07.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

9. Weiteres Vorgehen

18.10.2021	Vorberatung des Planungsausschusses zur förmlichen Offenlage des Bebauungsplanes „Spitalbühnd“
22.11.2021	Beschluss des Gemeinderates zur förmlichen Offenlage des Bebauungsplanes „Spitalbühnd“
Dezember 2021	Förmliche Offenlage des Bebauungsplans „Spitalbühnd“
	Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft Bebauungsplan

10. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28.01. – 29.02.2008 zum Entwurf des Bebauungsplans "Spitalbühnd" eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen. Die Anregungen und Stellungnahmen der Verwaltung sind in Anlage 6 der Drucksache zusammengefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

022/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
24.08.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 6 "Spitalbühnd" in Waltersweier, Offenlagebeschluss

11. Ortschaftsrat

Die Sitzung des Ortschaftsrates zur geplanten Offenlage des Bebauungsplanes ist für den 12.10.2021 terminiert. Über das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

12. Anlagen zur Drucksache

- Anlage 1 Übersichtsplan mit Geltungsbereich, Maßstab 1:2000
- Anlage 2 Planzeichnung Bebauungsplan Spitalbühnd, Stand 10.09.2021, ohne Maßstab
- Anlage 3 Textteil zum Bebauungsplan Spitalbühnd
- Anlage 4 Begründung zum Bebauungsplan Spitalbühnd
- Anlage 5 Umweltbericht mit Artenschutzgutachten
- Anlage 6 Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 7 Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 8 Nichtöffentliche Liste Bürgereinwendungen
(nur für Ortschaftsrat und Gemeinderat)

Unterlagen an die Fraktionen des Gemeinderates:
Bebauungsplan im Originalmaßstab 1:500