

Bebauungsplan Nr. 6 „Spitalbühnd“, Gemarkung Waltersweier

Behandlung der während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen

Aus Datenschutzgründen wurden die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit anonymisiert. Ortschaftsrat und Gemeinderat erhalten eine nichtöffentliche Liste der Stellungnehmenden.

Ergebnis der Offenlage und Stellungnahmen der Verwaltung

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1. Bürger 1

Schreiben (E-Mail) vom 08.06.2020

Im Offenblatt vom 06.06.2020 habe ich in der Rubrik Bebauungsplan Nr. 6. "Spitalbühnd" Gemarkung Waltersweier, die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gelesen und möchte hiermit Einspruch dagegen erheben.

Ich besitze seit 2004 eine Eigentumswohnung in der Schäffersheimer Straße 3. Diese Straße ist als direkte Anbindung an das neue Bebauungsgebiet unverzichtbar und wird daher als Zugang für Bauarbeiten und später als Anwohnerzugang genutzt werden.

Beide Straßen unterliegen einer Tempo-30-Zone, d. h. in beiden Straßen wird am Randstein geparkt; manchmal rechts und links im Wechsel. Für viele Bewohner ist das die einzige Möglichkeit, ihren Pkw abzustellen und wird daher auch rege in Anspruch genommen. Diese Straße ist dementsprechend nur einspurig befahrbar.

Zudem sind beide Straßen, einer kleinen Gemeinde entsprechend, eng bebaut. Ein Ausweichen mit einem Pkw ist noch machbar, mit einem Lkw ist das Durchkommen nahezu unmöglich. Sollten diese Straßen für den Baustellenverkehr genutzt werden, sehe ich aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und aufgrund der beengten Verhältnisse eine untragbare Beeinträchtigung aller Bewohner der Gottswaldstraße und der Schäffersheimer Straße. Außerdem ist diesbezüglich bereits eine Unterschriftenaktion erfolgt. Ich bitte Sie, diese Einwände bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage der äußeren Erschließung des Neubaugebiets, sowie der verkehrlichen Auswirkungen der Aufsiedlung wurde intensiv geprüft und abgewogen. Alle denkbaren Erschließungsvarianten (1. über Schäffersheimer Straße und Gottswaldstraße, 2. über Freihofstraße und Weierstraße, 3. über Weierstraße und 4. über eine (bisher nicht bestehende) Querspange zur Römerstraße) wurden untersucht.

Die Grundlage der Verkehrsprognose in den einzelnen Straßenabschnitten sind Verkehrszählungen aus dem Jahr 2017 (u.a. 19.09.2017 und 07.11.2017). Das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Methoden u.a. nach Bosserhof ermittelt. Die Straßenräume sind gemäß der heutigen und der künftigen Netzbedeutung mit den Anforderungen aus

der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) bzgl. ihrer Eignung überprüft worden. Ebenso wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Gottswaldstraße/Römerstraße gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Stadtstraßen (HBS) der FGSV geprüft.

Diese ausführlichen Untersuchungen zeigten eindeutig, dass das bestehende Straßennetz den Verkehr aus dem Neubaugebiet aufnehmen kann, hierbei noch deutliche Reserven aufweist und hinsichtlich der Verkehrsbelastung keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur benötigt wird.

Die durch das intensive Parken am Straßenrand der Gottswaldstraße hervorgerufene Situation ist bekannt und wird durch die Aufsiedlung des Neubaugebiets nicht leichter werden. Wenn sich die Situation erschweren sollte, müsste durch verkehrsrechtliche Anordnungen das Parken in der Gottswaldstraße geregelt werden. Diese Regelung dient der Ordnung des Verkehrs, so dass in klar definierten Bereichen geparkt bzw. gefahren werden darf. Solche Situationen finden sich in vielen Bereichen in Offenburg und stellen somit keine Ausnahme dar. Die angesprochene Ordnung des ruhenden Verkehrs muss nicht zwangsläufig eine Reduktion der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze mit sich bringen.

Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt, als die Erschließung weiterhin über die Schäffersheimer Straße und Weierstraße vorgesehen ist.

1.2. Bürger 2

Schreiben (E-Mail) vom 11.06.2020

Als Einwohner von Waltersweier begrüße ich zunächst das neue Baugebiet „Spitalbühnd“ in unserer Gemeinde. Wie aus der öffentlichen Bekanntmachung zu entnehmen ist, soll die Verkehrsführung des Baugebiets mit über 150 (!) neuen Wohnstätten durch 2 (!) Straßen geregelt werden. Dies ist, sorry für die klaren Worte: eine Fehlplanung. Die sogenannte „südliche Zufahrt“, die durch die Gottswaldstraße erfolgen soll, ist schon heute eine Zumutung für alle dort lebenden Anwohner nebst denen, die schon jetzt nur über die Gottswaldstraße zu Ihrer Wohnung/Haus gelangen. So auch in unserem Fall: Um z.B. die Sankt Denis Str. zu erreichen, muss durch die Gottswaldstraße, sowie über die Schäffersheimer Straße gefahren werden, andere Verkehrswege für KFZ's gibt es nicht. Die Gottswaldstraße, schon jetzt völlig überlastet, bedingt durch am Straßenrand parkende Einwohner, aber auch die zahlreichen Besucher des dort ansässigen „Bistro Löwen“ ist nur mit viel Geduld und oft sehr beengten Verhältnissen befahrbar. Wenn dann noch, wie fast jedes Wochenende, in der Freihofhalle eine Veranstaltung stattfindet, ist das Verkehrschaos perfekt. Und dann ein Neubaugebiet, das mit ca. 50% der über 150 Haushalte eine schon jetzt hoffnungslos überlasteten „Zufahrtsstraße“ befriedigen soll? Das ist ein no go!

Dies ist dem Ortsvorsteher, sowie dem Ortschaftsrat sehr wohl bekannt, insofern stellt sich mir die Frage, ob in diesem Fall ein Gutachten über den (in Kurzform) geschilderten Sachverhalt vorliegt? Die Gottswaldstraße würde beim jetzigen Planungsstand verkehrstechnisch kollabieren, das kann sicher nicht nur meine Person bestätigen.

Daher möchte ich Sie bitte, dem Planungsausschuss dieses Anliegen vorzutragen und bitte um Antwort zu der genannten Thematik. Ebenso bitte ich um Information, ob ein unabhängiges Gutachten zur Verkehrssituation der Gottswaldstraße vorliegt und wo dieses ggf. gesichtet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage der äußeren Erschließung des Neubaugebiets, sowie der verkehrlichen Auswirkungen der Aufsiedlung wurde intensiv geprüft und abgewogen. Alle denkbaren Erschließungsvarianten (1. über Schäffersheimer Straße und Gottswaldstraße, 2. über Freihofstraße und Weierstraße, 3. über Weierstraße und 4. über eine (bisher nicht bestehende) Querspange zur Römerstraße) wurden untersucht.

Die Grundlage der Verkehrsprognose in den einzelnen Straßenabschnitten sind Verkehrszählungen aus dem Jahr 2017 (u.a. 19.09.2017 und 07.11.2017). Das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Methoden u.a. nach Bosserhof ermittelt. Die Straßenräume sind gemäß der heutigen und der künftigen Netzbedeutung mit den Anforderungen aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) bzgl. ihrer Eignung überprüft worden. Ebenso wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Gottswaldstraße/Römerstraße gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Stadtstraßen (HBS) der FGSV geprüft.

Diese ausführlichen Untersuchungen zeigten eindeutig, dass das bestehende Straßennetz den Verkehr aus dem Neubaugebiet aufnehmen kann, hierbei noch deutliche Reserven aufweist und hinsichtlich der Verkehrsbelastung keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur benötigt wird.

Die durch das intensive Parken am Straßenrand der Gottswaldstraße hervorgerufene Situation ist bekannt und wird durch die Aufsiedlung des Neubaugebiets nicht leichter werden. Wenn sich die Situation erschweren sollte, müsste durch verkehrsrechtliche Anordnungen das Parken in der Gottswaldstraße geregelt werden. Diese Regelung dient der Ordnung des Verkehrs, so dass in klar definierten Bereichen geparkt bzw. gefahren werden darf. Solche Situationen finden sich in vielen Bereichen in Offenburg und stellen somit keine Ausnahme dar. Die angesprochene Ordnung des ruhenden Verkehrs muss nicht zwangsläufig eine Reduktion der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze mit sich bringen.

Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt, als die Erschließung weiterhin über die Schäffersheimer Straße und Weierstraße vorgesehen ist.

1.3. Bürger 3

Schreiben (E-Mail) vom 16.06.2020

Da mein Grundstück (Flst. Nr. 41) unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzt, im Folgenden einige Bemerkungen, Einwände und offene Punkte:

- 1. bei Baufeld 1 MFH 14 - 15 WE ist wesentlich mehr Abstand zu meinem Grundstück zwingend erforderlich, (plus 14 Meter zur aktuellen Planung wie bereits besprochen) unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 41. die dazugehörenden Parkplätze sollten nach Osten durch eine Heckenbepflanzung abgegrenzt sein.*
- 2. die weitere Verwendung des Abwassergrabens im Bereich Flst.Nr. 41 wurde bisher noch nicht eindeutig festgelegt. Da dieser aber teilweise auf meinem Grundstück verläuft, ist dies für mich schon von Belang. Da genaue Grundstücksgrenzen laut Auskunft des Bauamtes nicht vorliegen, (keine Grenzsteine) wird eine entsprechende Vermessung notwendig.*
- 3. weshalb wird der östliche Grünstreifen und der Abwassergraben nicht komplett entlang des Baugebietes geführt wie auf der westlichen Seite?*

Im Vergleich mit anderen Baugebieten, (zum Beispiel Seidenpfaden) wundere ich mich über die großzügige Einteilung. Aber wenn es dabei bleibt, ist das natürlich toll und die zukünftigen Bewohner können sich mit den schon vorhandenen Nachbarn darüber freuen...

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den einzelnen Anregungen:

1. Zwischen der geplanten Bebauung im Bereich des Baufeldes 1 und dem angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 41 ist ein Abstand von mindestens 13 m vorgesehen. Darüber hinaus wurde eine 5 m breite private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Baufeld nach Norden und Osten abgrenzt und eingrünt, so dass ein ausreichender Abstand zwischen der neuen Bebauung und dem Bestand gewährleistet ist. Die Stellungnahme ist damit weitgehend berücksichtigt.
2. Der Graben im Grenzbereich zum Flurstück Nr. 41 entfällt, da das neue Baugebiet nach Norden in den neuen Graben entwässert wird. Darüber hinaus wird im nördlichen Grundstücksteil des geplanten Baugebiets WA5 ein neuer, kleiner Graben angelegt und über entsprechende Leitungsrechte gesichert, so dass das anfallende Niederschlagswasser der Flurstücke Flst. Nr. 40 und 41 (östlich des Geltungsbereichs des Neubaugebiets) ebenfalls in den neuen Graben entwässern kann. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.
3. Die in der Planzeichnung dargestellten Abwassergräben sind so bemessen, dass das anfallende Niederschlagswasser hier gesammelt werden kann. Dabei sind die Gräben so dimensioniert, dass auch bei Starkregenereignissen das notwendige Rückhaltevolumen gegeben ist. Eine darüber hinausgehende Vergrößerung der Grabenflächen im Südosten des Plangebiets ist nicht zweckmäßig und wurde dementsprechend nicht in die Planungen aufgenommen. Die Planung wird hier beibehalten.

Die vorgesehene Bebauungsdichte im Baugebiet berücksichtigt die Lage am Rand einer Ortschaft und die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur.

1.4. Bürger 4

Schreiben (E-Mail) vom 22.06.2020

Bezüglich des städtebaulichen Vorentwurfs zum Baugebiet Spitalbühnd möchte ich Sie als direkter Anwohner (Weierstr. 4, Flurstück 41) auf folgende Punkte aufmerksam machen:

- *Weshalb muss das auf Baufeld 1 geplante MFH (Mehrfamilienhaus) genau an dieser Stelle platziert werden? Wie bereits mit Frau Schaumburg, Frau Hummel, Herrn Ebneith und Herrn Ortsvorsteher Gaß besprochen, bestehen aktuell Planungen zum Bau von zwei Wohnhäusern auf Flurstück 41. Dabei würde der Bau eines dreigeschossigen MFH in kürzester Entfernung einiges an Wohnqualität nehmen. Aus welchem Grund kann das Baufeld 1 nicht an einen anderen Platz verschoben werden?*
- *Bitte ziehen Sie die Möglichkeit in Betracht, das auf Baufeld 1 geplante Mehrfamilienhaus mit den Einzel-/ Doppelhäusern, die nördlich an Planstraße B grenzen, zu tauschen. Dies würde aus meiner Sicht einige Vorteile mit sich bringen:*

1. Das geplante MFH soll, soweit ich verstanden habe, für öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung stehen. Da Baufeld 1 bei einer Versetzung an Baufeld 5 grenzen würde, ließe sich die oberirdische Parkierung kostengünstig über eine einzige Zufahrt realisieren und der Zufahrtsweg zu der Parkierung von Baufeld 1 über die östliche Fußwegachse könnte entfallen, was verkehrssicherheitstechnisch interessant sein dürfte.
2. Die östliche Fußwegachse würde bei einem Tausch nicht über eine Zufahrt zu einer oberirdischen Parkierung mit 15 Stellplätzen und zwischen zwei dreigeschossigen MFH durchführen. Dies würde den Zugang der Bewohner zur bestehenden Ortsmitte deutlich aufwerten und erleichtern. Bei Bedarf könnte hier sogar die Begrünung entlang des östlichen Grabens fortgesetzt werden, was den Zugang zum bestehenden Ortskern weiter aufwerten könnte.
3. Die Gärten der Einzel-/Doppelhäuser wären nicht mehr auf der Nordseite der Gebäude, sondern auf der Ostseite. Dies würde die einzelnen Grundstücke aufwerten.
4. Die Einzel-/Doppelhäuser, die potenziell eher für Familien gedacht sind, würden von der Hauptzufahrtsstraße weggezogen, wodurch Gefahren für spielende Kinder verringert werden könnten.
5. Das gesamte Baugebiet wird durch die südlichen MFH sehr stark vom bestehenden Ortskern abgegrenzt. Durch einen Tausch von Baufeld 1 mit den Einzel-/Doppelhäusern könnte man das Baugebiet zum vorhandenen Ortskern mit Rathaus und Rathausplatz öffnen und einen optischen Übergang zwischen Baugebiet und der vorhandenen, gewachsenen Ortsstruktur mit zweigeschossigen Häusern erzielen, was nach §34 BauGB wünschenswert wäre.
6. Bei einem Tausch könnten sowohl die Dachflächen der Einzel-/Doppelhäuser, als auch zusätzlich die Dachfläche des MFH auf Baufeld 1 nach Süden ausgerichtet werden. Dadurch wäre auch im MFH eine optimale Nutzung regenerativer Energien möglich, was in der aktuellen Planung leider nicht möglich ist.
7. Die Entwässerung der Einzel-/Doppelhäuser könnte über den bereits vorhandenen Graben, der in der aktuellen Planung östlich und nördlich von Baufeld 1 (parallel zu Flurstück 41) verläuft, erfolgen. Dies würde die im gesamten Baugebiet geplante Grabenstruktur aufgreifen und weiterführen. Der vorhandene Graben müsste lediglich hinter Flurstück 40 an die geplante östliche Entwässerung angebunden werden.

Laut Erläuterungstext zur Aufstellung des Bebauungsplans sollen in den geplanten Geschosswohnungsbauten im Süden des Baugebiets auch seniorengerechte Wohnungen entstehen. Da es sich bei Baufeld 1 um günstigen, öffentlich geförderten Wohnraum handeln soll (ohne Tiefgarage), scheint mir die Ausstattung der Gebäude mit einem Aufzug eher unwahrscheinlich. Des Weiteren ist die Entfernung vom Parkplatz zu den einzelnen Wohnungen relativ groß. Daher sind für seniorengerechtes Wohnen wohl eher die Gebäude auf Baufeld 2 und Baufeld 3 geeignet, da hier mit der Tiefgarage und Aufzügen deutlich kürzere und barrierefreie Wege für Senioren umsetzbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung war. Die höhere Bebauung mit den mehrgeschossigen Gebäuden soll im Süden angeordnet werden, um hier einen Übergang zur angrenzenden Bebauung zu schaffen und die zentrale Lage am Ortskern zu akzentuieren. Gerade das Baufeld 1 bildet den nördlichen Abschluss des neuen Platzes, der den Bewohnern von Waltersweier für die unterschiedlichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser zentrale Platz wird durch die vorgesehene Bebauung gefasst, so dass die Qualität des Platzes erhöht wird.

Zwischen der geplanten Bebauung im Bereich des Baufeldes 1 und dem angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 41 ist ein Abstand von mindestens 13 m vorgesehen. Darüber hinaus wurde eine 5 m breite private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Baufeld nach Norden und Osten abgrenzt und eingrünt, so dass ein ausreichender Abstand zwischen der neuen Bebauung und dem Bestand gewährleistet ist.

Zu den einzelnen Punkten:

1. Ein Tausch des Mehrfamilienhauses (MFH auf Baufeld 1) mit den beiden Doppelhäusern ist städtebaulich nicht sinnvoll, eine große gemeinsame Parkierungsfläche würde das Plangebiet in diesem Bereich stark negativ prägen. Eine Kostenersparnis wird auch nicht gesehen, da für eine solch große Parkierungsfläche voraussichtlich ebenfalls 2 Zufahrten sinnvoll wären.
2. Die östliche Fußwegachse wird in der vorliegenden Planung an einer Stelle für die geplante Parkierungsfläche gequert. Diese wird so gestaltet, dass ein sicheres Ein- und Ausfahren möglich wird. Im Falle einer Doppelhausbebauung an dieser Stelle wären zwar hier weniger Stellplätze angeordnet, diese würden aber an mehreren Stellen den Fußweg kreuzen. Darüber hinaus wäre bei einem Tausch die verkehrliche Erschließung der Doppelhaushälften schwierig, da vor allem das südliche Doppelhaus keinen direkten Anschluss an die neue Schäffersheimer Straße hätte und dann ggfs. direkt über den Fuß- und Radweg zu fahren müsste, oder über den neuen Platz an der Freihofstraße. Beide Möglichkeiten würden eine deutliche Verschlechterung der aktuellen Planung darstellen. Auch wird nicht gesehen, dass der Zugang zum neuen Quartier durch die beidseitige 3-geschossige Bebauung negativ beeinträchtigt wird. Vielmehr kann diese Bebauung eine Torsituation entstehen lassen, den Eingang markieren und die Wege der Menschen leiten. Mit einer angemessenen Eingrünung kann so ein attraktiver Fuß- und Radweg ins Quartier entstehen.
3. Die Bebauung der Einzel- und Doppelhäuser nördlich der Schäffersheimer Straße liegt auf den Grundstücken nah an der geplanten Verkehrsfläche, so dass die Grundstücke über verhältnismäßig große Gärten im Norden verfügen. So ist eine ausreichende Belichtung gegeben und die Qualität der Gartenflächen gewahrt.
4. Die Gefahr für Kinder wird verringert, die Fußwege sind breit ausgebaut und die Straße ist so dimensioniert, dass der Verkehr sicher und flüssig geleitet werden kann.
5. Dies wird nicht so gesehen. Die 3-geschossige Bebauung ist so geplant, dass sie sehr große Abstände zu der bestehenden Bebauung einhält. Darüber hinaus wird entlang der bestehenden Bebauung die Baumreihe erhalten und ergänzt, sowie ein Platz zur gemeinschaftlichen Nutzung angelegt. All dies stärkt den Charakter des Ortskerns, v.a. auch in Verbindung mit den bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans definiert die Stadt ihre planungsrechtlichen Ziele, so dass der § 34 BauGB nicht zur Anwendung kommt.
6. Die Dachflächen der Einzel- und Doppelhausbebauung nördlich der Schäffersheimer Straße sind nach Süden ausgerichtet, so dass Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie möglich sind. Im Bereich des MFH ist die Firstrichtung anders orientiert. Bei einem Tausch der Bebauung würde sich nichts daran ändern, da auch dann das Doppelhaus auf dem Baufeld 1 entsprechend mit einem Satteldach mit einem nord-süd-orientierten First entstünde.

7. Für die aktuelle Planung wurde ein umfangreiches Entwässerungskonzept erarbeitet, das alle Baufelder einschließt. Das Einleiten des Niederschlagswassers von Baufeld 1 erfolgt unabhängig von der Art der Bebauung in den vorgesehenen Kanal nördlich des Baufeldes.

Die Planungen sehen für die Geschosswohnungsbauten im Süden des Plangebiets eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen vor. Unter anderem können auch seniorenrechtliche Wohnungen errichtet werden. Die Anordnung und Ausgestaltung der Wohnungen sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt, als die bisherige Planung beibehalten wird.

1.5. Bürger 5

Schreiben vom 22.06.2020

Da am südwestlichen Zipfel, Flurstück 576 ein landwirtschaftlicher Schuppen steht, bei dem ich Kamerunschafe halte, und nach dem veröffentlichten Lageplan der ganze Schuppen, unser Gemüsegarten und der Fischteich in den Bebauungsplan fällt, lege ich Einspruch gegen dieses Vorhaben ein!

Nach dem Plan vom 03.02.2017 verlief die Baugrenze ca. 8 Meter Richtung Osten vor dem Schuppen, jetzt ca. 34 Meter westlicher, mitten durch unseren Garten, ohne dass jemand mich über diese Änderung von Ihrer Seite aus informiert hat! Wie man so übergangen wird, finde ich nicht in Ordnung! Da immer gesagt wurde Bürgerbeteiligung, Mitgestaltung und Mitspracherecht der Eigentümer! Und dann wird einem so ein Entwurf vorgelegt! Der Vorentwurf ist so gestaltet, dass es mir nicht mehr möglich ist, die Kamerunschafe zu halten, ist das die Absicht der Stadt Offenburg?

Den Schuppen und die Tiere habe ich von meinem verstorbenen Vater übernommen, bin angemeldet als Landwirtschaftlicher Unternehmer. Der Schuppen dessen Dach überwiegend begrünt ist, wird zum Teil als Unterstand und Schlafplatz der Kamerunschafe sowie Lagerplatz des Futters (Heu) genutzt. Des Weiteren befinden sich im Schuppen Gerätschaften, für die Heuernte (Futter). Unser Wohnhaus Flurstück 1829 das direkt an das Landwirtschaftliche Grundstück angrenzt, wird ausschließlich mit einer Stückholzheizung beheizt, das benötigte Holz dafür, wird in diesem Schuppen gelagert. Ein Weg durch unseren Garten der als Zugang zum Heizraum dient, über den das Holz in den Heizraum gebracht wird, würde so auch wegfallen! Wird der Städtebaulicher Vorentwurf so umgesetzt, hätten wir keinen Zutritt mehr zu unserem Garten und die Holzbefeuerng wäre nicht mehr möglich. In unserm Gemüsegarten direkt hinter dem Schuppen werden Tomaten, Gurken, Karotten, Zucchini und andere Sorten angepflanzt. Zudem befinden sich im Garten Johannisbeer- und Stachelbeersträucher, Pfirsichbäume, Kiwi Sträucher aber auch zahlreiche Blumen. Dieser Garten bietet vielen Insekten z.B. Bienen, Hummeln als auch Vögeln einen idealen Lebensraum. Jedes Jahr bauen Rotschwänzchen und Eichelhäher ein Nest im Schuppen. Im weiteren Verlauf des Grundstücks ist unser Fischteich mit über 70 Fischen und einigen Fröschen, an dem man auch Libellen beobachten kann. In Zeiten von Steingärten und Monolandwirtschaft wo überall eine grüne und artenreiche Landschaft gefordert wird bin ich und meine Familie nicht bereit so etwas aufzugeben. Jeder der bei uns im Garten war, hat ihn stets bewundert und ihn als Paradies bezeichnet! Der Regenwasserablauf unseres Hauses wird über das Flurstück 576 in den Flutgraben abgeleitet, das so nicht mehr möglich wäre!

Meine Forderungen: Verlegung der Baugrenze, dass meine Familie und ich das Gartengrundstück (Landwirtschaftliche Fläche), den Schuppen wie bisher mit den Tieren nutzen können, eine Anbindung an den Flutgraben für unser Regenwasser! „Ich hoffe, dass wir einen guten Kompromiss finden, dass alle glücklich und zufrieden sind“. Das waren die Worte der Stadtplaner bei der Eigentümerversammlung am 17.06.2020 bin mal gespannt, ob sich das bewahrheitet!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungen sehen vor, das Flurstück 576 weiterhin teilweise in den Bebauungsplan „Spitalbühnd“ zu integrieren, da ohne diese Überplanung eine Lücke zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung verbliebe, die gegebenenfalls als Baulücke interpretiert werden könnte. Dies hätte die Konsequenz, dass die Fläche als Innenbereich bebaubar wäre, ohne dass hier entsprechende Vorgaben von Seiten der Stadt bestünden, so dass eine Bewertung des Bebaubarkeitsmaßstabes gemäß § 34 BauGB herangezogen werden müsste.

Eine Bebauung ist hier jedoch nicht vorgesehen. Eine Grünverbindung des östlich angrenzenden Grünzugs mit der freien Landschaft soll erhalten bleiben.

Dementsprechend wird die Fläche in die Planungen mit einbezogen, sie wird jedoch als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bebauung ist damit nicht vorgesehen, die in der Stellungnahme genannten gärtnerischen Nutzungen können weitergeführt werden.

Die Stellungnahme ist damit wie dargestellt berücksichtigt.

1.6. Bürger 6

Schreiben (E-Mail) vom 29.06.2020

1. *Anzahl der Geschosse: Im Erläuterungstext zur Offenlage ist die Rede von einer Bebaubarkeit mit ein bis zwei Geschossen. In der Eigentümerversammlung am 18.06.2020 wurde restriktiv von zwei Geschossen gesprochen, eine Ausnahme sei kaum denkbar. Eine Bebauung mit einem Geschoss (zumindest im Randlagenbereich) würde aber die gesamte Bebauung auflockern und entspricht auch dem Willen einiger Grundstückseigentümer.*
2. *Dachgestaltung: Bei der Dachgestaltung wird hier zwingend das „stärker geneigte Satteldach“ (laut Aussage bei der Eigentümerinformation vom 19.06.2020 = 30 Grad) vorgegeben. Im Rahmen einer Auflockerung des ohnehin schon engen Baufeldes sollte die Möglichkeit bestehen, auch Pultdächer, Walmdächer oder gegebenenfalls auch Flachdächer zu verwenden. Auch in Waltersweier sind ähnliche Dachformen bereits jetzt zu finden und die geplante Vorgabe würde zu einer nicht zeitgerechten „Uniformierung“ des gesamten Neubaugebietes führen.*
3. *Reihenhäuser: Weshalb werden Reihenhäuser am Ende einer ansonsten ruhigen Wohnstraße geplant? Das bedeutet zusätzliche Verkehrsbelastung und auch Gefahren für eventuell hier spielende Kinder. Reihenhäuser am Anfang der jeweiligen Straße wären erheblich sinnvoller. Dazu kommt die von den Häusern getrennte Anlage von Carports und Stellplätzen. Gerade bei schlechter Witterung ist es äußerst lästig, wenn man eine gewisse Strecke zurücklegen muss, um zu seinem Fahrzeug zu gelangen. Auch Einkäufe vom Carport zum Haus zu transportieren wird aufwändig. Diese Planung ist nicht zeitgerecht. In der Praxis wird dies dazu führen, dass die Hausbewohner ihre Fahrzeuge direkt vor dem Haus auf der Straße parken, unabhängig davon, ob dort Parkplätze vorgesehen sind oder nicht.*

4. *Geschosswohnungsbau: Weshalb werden derartige Wohnblöcke am westlichen Rand des Neubaugebietes geplant? Im Sinne einer zum Rand hin aufgelockerten Bebauung würde es (wie auch in einer Ortschaftsratssitzung in Waltersweier angesprochen) erheblich mehr Sinn machen, diese nach Osten zu verlegen und damit den Blick auf die freie Ackerfläche nicht zu verbauen.*

Bitte lassen Sie mir eine Eingangsbestätigung zukommen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den einzelnen Anregungen:

1. Die Planungen sehen vor, in den Bereichen der allgemeinen Wohnbebauung WA2 und WA3 zwingend eine zweigeschossige Bauweise festzusetzen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Entwicklung einer angemessenen Anzahl an Wohnungen innerhalb des Plangebiets und im Sinne eines zusammenhängenden Ortsbilds wird eine zweigeschossige Bauweise für die inneren Bereiche festgesetzt. In den äußeren Bereichen, dem allgemeinen Wohngebiet WA1, hingegen wird auf die Festsetzung einer zwingend 2-geschossigen Bauweise verzichtet. Hier sind die Grundstücke verhältnismäßig groß und mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 weniger dicht als in den inneren Bereichen. Um im Neubaugebiet auch ein Angebot für eine eingeschossige Bauweise zu schaffen, beispielsweise im Sinne von barrierefreien Gebäuden, soll hier eine ein- bis zweigeschossige Bebauung möglich sein. Die Stellungnahme ist wie dargestellt teilweise berücksichtigt, da in einem Teil des Gebiets auch eine eingeschossige Bebauung zulässig ist.
2. In den örtlichen Bauvorschriften wird definiert, dass Sattel- oder Walmdächer mit einer definierten Dachneigung von 30°-48° zulässig sind. Im gesamten Ortsteil Waltersweier sind diese Dächer vorherrschend und prägen das Ortsbild stark, so dass auch im neuen Wohngebiet diese Dachformen vorgesehen werden. Die Gefahr der Uniformität, die das Plangebiet negativ erscheinen lässt, wird nicht gesehen, da auch innerhalb der bestehenden Bebauung sich eine Vielzahl unterschiedlicher Dächer entwickelt haben. Darüber hinaus dürfen bei Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Flachdächer und flach geneigte Dächer realisiert werden, so dass moderne Elemente durchaus vertreten sind, jedoch nicht zu massiv in Erscheinung treten. Die Stellungnahme wird insofern teilweise berücksichtigt, als neben Satteldächern auch Walmdächer zugelassen werden sollen. Im Übrigen wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.
3. Der Bebauungsplan leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung war. Die Planungen sehen vor, an den Platzbereichen in den Wohnstraßen auch Reihenhäuser zu entwickeln. Diese bieten die Möglichkeit, auch auf kleineren Grundstücken privaten Wohnraum zu schaffen und bieten als moderne Wohnform verschiedene Vorteile. Die Gefahr, dass durch die Anordnung der Reihenhäuser eine erhöhte Verkehrsbelastung oder Gefährdung für spielende Kinder entsteht, wird nicht gesehen, da auch hier ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, so dass je Reihnhaus 2 Stellplätze errichtet werden können. Darüber hinaus ist jedem Käufer eines Reihenhauses im Vorfeld klar, dass der private Pkw nicht direkt auf dem Grundstück abgestellt werden kann, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier keine unzumutbaren Belastungen der Bewohner entstehen. Die Entfernung zwischen den

Reihenhäusern und der angrenzenden Stellplatzanlage beträgt nur wenige Meter. Durch die geringe Zahl an Reihenhäusern ist keine Verkehrsmenge zu erwarten, die die Wohnstraßen signifikant stärker belasten würde.

Im Falle eines Regenereignisses kann der private Pkw im Sinne eines Haltens im öffentlichen Straßenraum zum Be- und Entladen kurzzeitig abgestellt werden oder die öffentlichen Stellplätze können hierfür genutzt werden. In den Wohnstraßen ist vorgesehen, einen „verkehrsberuhigten Bereich (Z. 325)“ einzurichten, damit darf entsprechend der Straßenverkehrsordnung nur in besonders gekennzeichneten Bereichen geparkt werden. Darüber hinaus stellen Reihenhäuser eine moderne Bauform dar; können so doch in Baugebieten auch Menschen mit geringerem Platzbedarf eigene Häuser zur Verfügung gestellt werden. Auch im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden stellen Reihenhäuser eine angemessen verdichtete Bauweise dar.

Die Stellungnahme wird aus den dargestellten Gründen nicht berücksichtigt und an der Planung festgehalten.

Der geplante Geschosswohnungsbau wird im Süden des Plangebiets angeordnet, so dass die zentraleren Bereiche, die näher am Ortskern liegen, akzentuiert werden. Dies hat auch den Grund, für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen im zentralen Bereich von Waltersweier Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus können so öffentliche Grünflächen zwischen der neuen und der alten Bebauung angelegt werden, die sowohl von den neuen als auch den bisherigen Bewohnern des Ortsteils genutzt werden können. Diese Ergänzung des bestehenden Ortskerns um unterschiedlich gestaltete öffentliche Grün- und Freiräume soll den dörflichen Charakter stärken und den Menschen einen Begegnungsraum bieten, der individuell genutzt werden kann. Die Konzentration in den Osten allein wäre städtebaulich dabei nicht sinnvoll, grenzt hier im Bestand doch ebenfalls eine lockere Bebauung an, die ebenfalls Blickbeziehungen erhalten möchte. Im Sinne einer ausgewogenen Stadtentwicklung wurden dementsprechend die Baufelder für die geplanten Mehrfamilienhäuser geplant. Dabei wurde auf Blickbeziehungen in die angrenzende Landschaft geachtet und auch die Durchgrünung des Plangebiets wurde in die Planungen einbezogen.

Die Stellungnahme wird aus den dargestellten Gründen nicht berücksichtigt und an der Planung festgehalten.

1.7. Bürger 7

Schreiben (E-Mail) vom 30.06.2020

Als Grundstückseigentümer und vor allem als zukünftige Bauherren im kommenden Neubaugebiet Spitalbühnd möchten wir im Folgenden unser Anliegen hinsichtlich einer offeneren Dachgestaltung vorbringen.

Argumente gegen eine Einschränkung auf steile Satteldächer:

- *Uniformität: Das monotone Erscheinungsbild aufgrund einer immer gleichen Dachform wird verstärkt durch - in Teilen auch nachvollziehbaren - Vorgaben zur Hausflucht.*
- *Ein uns gut bekanntes Beispiel hierfür ist das ehemalige Neubaugebiet entlang der L75 in Rheinau Freistett. Auch Jahre später wirkt diese Siedlung unnötig eintönig.*
- *Geringere Wohnfläche: Je steiler die Dachneigung und je kleiner der Kniestock, desto weniger bewohnbare Fläche unter dem Dach (WoFIV §4). Die Einrichtung eines Raumes unter steilen Schrägen gestaltet sich schwierig und kostenintensiv.*

vorhandenen Ortsbilds der umgebenden Bebauung ausgeschlossen, es ist jedoch auch hier eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entstanden. Im Baugebiet Spitalbühnd ist dies ebenfalls möglich und gewollt, denn jedem neuen Baugebiet sollte ein eigener gestalterischer Ausdruck zugestanden werden. Zulässige Dachneigungen von 30° - 50° bieten einen ausreichenden Spielraum, auch für flachere Dächer. Der Raum unter dem Dach kann sinnvoll als Wohnraum gestaltet werden. Die Gefahr, dass Dachgauben und Erker nur teuer und Schadensanfällig sind, wird nicht gesehen, bei guter handwerklicher Ausführung sind Gauben und andere Dachaufbauten auch langfristig sicher zu realisieren.

Die Stellungnahme wird insofern teilweise berücksichtigt, als neben Satteldächern auch Walmdächer zugelassen werden sollen. Im Übrigen wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt.

1.8. Bürger 8

Schreiben (E-Mail) vom 06.07.2020

Im geplanten Bebauungsplan liegt ein Teil des Grundstückes Flst. Nr. 566/1 von Frau _____. Da Frau ____ inzwischen verstorben ist, ist eine Erbengemeinschaft Besitzer des Grundstückes. Auf diesem Grundstück befindet sich entsprechend dem Zuteilungsvorschlag der Bauplatz D 12 mit ca. 320 m².

Im Auftrag der Erbengemeinschaft schreibe ich Ihnen im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Erbengemeinschaft wünscht eine Offenheit für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die derzeitige Planung sieht ein Doppelhaus vor. Da auch an eine altersgerechte Immobilie gedacht ist, besteht Bedarf für ein Wohnen auf einer Ebene. Das ist bei einem Doppelhaus nur eingeschränkt möglich, da ja das Nachbargrundstück für dieses Doppelhaus einen anderen Besitzer hat. Komplizierte Abstimmungen mit dem Grundstücksnachbar möchten wir nicht. Die Lage des Grundstückes ist prädestiniert für eine Einzelhausbebauung.

Gerne sind wir auch bereit weitere 30-40 m² Grundfläche noch dazu zu kaufen. An einem Verkauf oder einen Tausch mit einem anderen Grundstück haben wir kein Interesse, da u.a. der größte Teil des Gesamtgrundstückes im Anschluss an das Bauungsgebiet weiterhin im Eigentum der Erbengemeinschaft verbleibt und landwirtschaftlich genutzt wird.

Wir bitten diese Wünsche bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung war. Das städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche Bauformen vor. Neben Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern sind ebenso auch freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Die Planungen wurden gegenüber dem Planstand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung generell überarbeitet und vereinzelt wurden im Rahmen der Optimierung auch die Gebäudetypologien angepasst bzw. die Möglichkeiten der Bebaubarkeit geändert. Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs steht dabei jedoch im Vordergrund.

Die Zuteilung der einzelnen Grundstücke im Rahmen des Umlegungsverfahrens sowie die Eigentumsverhältnisse sind nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Zuteilungsgespräche zwischen der Stadt

und den Eigentümern wird generell versucht, einen best möglichen Konsens zu erzielen.

Die Stellungnahme wurde insofern berücksichtigt, als Baugrundstücke mit freistehenden Einzelhäusern in der Planung vorgesehen sind.

1.9. Bürger 9

Schreiben (E-Mail) vom 06.07.2020

Hiermit geben wir unsere Stellungnahme zu der uns vorliegenden bisherigen Bauplanung (Anlage 4a) der Stadtplanung Offenburg ab.

Wie bei der Eigentümer-Versammlung schon angesprochen, liegen die Standorte der auf dem beiliegenden Plan markierten Häuser (auf dem Flurstück Nr. 560) zu nahe an der Straße. Unserer Meinung nach gehören sie weiter zurückversetzt Richtung Norden, um eine Terrassen- bzw. Gartennutzung nach Süden zu gewährleisten. Nach der vorliegenden Planung liegt der Großteil des unbebauten Geländes auf der Nordseite, was die Attraktivität der Grundstücke mindert. Außerdem ist die Lärmbelastung durch den Verkehr geringer, wenn die Häuser weiter von der Straße entfernt liegen.

Zudem befürworten wir eine Nord-Süd-Ausrichtung der Hausgiebel. Damit wäre gewährleistet, dass die Dachflächen trocken gehalten werden und eine bessere Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht wird.

Mit einer Satteldach-Vorgabe der Stadtplanung sind wir einverstanden. Eine Unterkellerung der Wohngebäude sollte gewährleistet sein.

Eine 1 1/2 -geschossige Bauweise der Einfamilienhäuser wäre für uns wünschenswert.

Über eine Berücksichtigung unserer Eingaben und Bedürfnisse bezüglich der Standorte und Bauvorgaben der geplanten Wohnhäuser, wären wir Ihnen sehr verbunden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan leitet sich aus dem städtebaulichen Entwurf ab, der Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung war. Die Bebauungen wurden entlang der untergeordneten Erschließungsstraßen so geplant, dass sie jeweils einen Abstand zur angrenzenden Verkehrsfläche von mindestens 3,0 m einhalten. Dies hat zum Ziel, dass die Bebauung sich entlang der Straßenverkehrsfläche entwickelt und den Straßenraum fasst. Auch die zulässige Firstrichtung wurde so gewählt, dass sich die Gebäude entlang der Straßen orientieren. Die Gebäude stehen überwiegend so, dass die Firstrichtung in West-Ost-Richtung verläuft, so dass die Dachflächen für die Nutzung regenerativer Energien optimiert sind. Durch diese Anordnung entstehen zwischen den Gebäudereihen zusammenhängende private Grünräume, die das Plangebiet prägen und Sichtbeziehungen in die angrenzende Landschaft ermöglichen. Ein Verschieben der möglichen Bebauung in den Norden der jeweiligen Grundstücke wird städtebaulich nicht befürwortet. Zum einen sind auch die nördlich angrenzenden Gartenflächen attraktiv, denn sie bekommen viel Sonne von Osten und Westen und können entsprechend gestaltet werden. Zum anderen eröffnet die Festsetzung als Einzelhäuser auch hier ausreichend Gestaltungsspielräume, um die entsprechende Wohnfläche individuell zu gestalten. Darüber hinaus sind die Straßen als Anwohnerstraßen konzipiert, so dass der Verkehr und damit auch die verbundene Lärmbelastung sehr gering sein werden. Das Maß der Bebauung wird so festgesetzt, dass in den äußeren Bereichen eine lockere Bebauung mit 1-2 Vollgeschossen zulässig ist, während in

den inneren Bereichen etwas dichter gebaut werden muss, mit zwingend 2 Vollgeschossen, so dass ein angemessener Umgang mit Grund und Boden im Sinne eines flächensparenden Bauens gesichert ist.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden nur geringfügig verändert bzw. ergänzt und auch eine zweigeschossige Bebauung wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt, als an der bisherigen Planung festgehalten wird.

1.10. Bürger 10

Schreiben (E-Mail) vom 08.07.2020

Als Bürger von Waltersweier begrüßen wir sehr, dass auf unserer Gemarkung ein großes Neubaugebiet im Spitalbühnd entstehen soll. Dem Aufstellungsbeschluss vom 25.05.2020 entnehmen wir, dass das neue Baugebiet über zwei voneinander unabhängige Wege im Süden (Schäffersheimer Straße) und Norden (Weierstraße) erschlossen wird.

Zur Erschließung des Baugebietes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Schaffung von 73 Bauplätzen mit 165 Wohneinheiten wird für eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens in den beiden oben genannten Straßen führen.

Bereits jetzt gibt es Probleme in der Weierstraße mit dem Parkverhalten und der ungehinderten Durchfahrt z.B. von Müllfahrzeugen etc. Unser Ortsvorsteher, Konrad Gaß, hat hierzu Hinweise im Mitteilungsblatt der Ortsverwaltung von Waltersweier, Ausgabe 26 vom 26.06.2020 gegeben.

In der Weierstraße kommt folgende Problematik zusätzlich noch hinzu:

Die Weierstraße verfügt ab der Ortsverwaltung in Richtung Norden bis zum Ortsausgang bei der Hausnummer 20 bzw. 27 über keinen Gehweg in ausreichender Breite, so dass sämtliche Fußgänger, also auch Schüler und Senioren gezwungen sind die Fahrbahn zu benutzen.

Da sehr viele PKW und auch Transporter in der schmalen Weierstraße auf der Fahrbahn stehen, ist es für alle Fußgänger aber auch Fahrradfahrer sehr gefährlich diese Straße zu benutzen. Kaum vorstellbar, dass sämtliche Baustellenfahrzeuge und später unsere neuen Mitbürger gut und gefahrlos für uns Anwohner das Neubaugebiet „Spitalbühnd“ über die Weierstraße erreichen.

Welche Lösungsmöglichkeiten sehen wir diese Problematik zu entschärfen?

Hier hilft ein Blick in das vom Gemeinderat der Stadt Offenburg im Herbst 2008 beschlossene Ortsentwicklungskonzept der Gemarkung Waltersweier.

Ortsentwicklungskonzepte stellen ein informelles Planungskonzept für die darin enthaltenen Maßnahmen dar. Für Waltersweier wurde ein Leitbild mit 5 Handlungsfeldern erarbeitet und konkrete Maßnahmenvorschläge beschrieben. Ein Handlungsfeld beschäftigt sich mit der Aufwertung des Straßen- und Wegenetzes (S. 43).

Um die Verkehrsbelastungen zu reduzieren, die Verkehrssicherheit zu steigern und insgesamt eine Verkehrsberuhigung zu erreichen, sollten die Gottswaldstraße und die Weierstraße neben einer aufwertenden Gestaltung vor allem eine Verkehrsberuhigung erfahren, um die Sicherheit der Anwohner zu gewährleisten. Ein attraktives

Fuß- und Radwegenetz ist ebenso ein wichtiger Bestandteil des Infrastrukturangebotes von Waltersweier (S. 44).

Darüber hinaus werden entlang der Gottswaldstraße und der Weierstraße punktuelle gestalterische Maßnahmen vorgeschlagen. Weiterhin wird die Wegvernetzung in und um Waltersweier z.B. durch die Anlage von neuen Wegen am Rand der nordwestlichen Siedlungserweiterung (Spitalbühnd) sowie zwischen der nördlichen Römer- und Weierstraße aufgewertet (S.48).

Aus den dem Ortsentwicklungskonzept beigefügten Analysen 1 bis 7, dem graphischen Leitbild, den Maßnahmen und dem Rahmenplan lässt sich zweifelsfrei entnehmen, dass eine Notwendigkeit besteht, das geplante Neubaugebiet „Spitalbühnd“ über eine neu zu schaffende Wegevernetzung anzuschließen. Dieser neue Weg liegt zwischen der im städtebaulichen Entwurf bezeichneten Planstraße Ost und der überörtlichen Straße (Römerstraße).

Nur so wird es gelingen das planerische Ziel zu erreichen, die Wohnstraße „Weierstraße“ von der Verkehrsbelastung her zu reduzieren und gleichzeitig die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Die Römerstraße wurde in den 1960er Jahren gebaut, als erkannt wurde, dass die Weierstraße dem immer höher werdenden Verkehrsaufkommen zwischen Offenburg und Weier sowie den dahinterliegenden Ortschaften nicht mehr gewachsen war.

Um unseren neuen Mitbürgern aber auch uns Anwohnern eine Heimat mit Flair (Leitbild S. 42) anbieten zu können, bitten wir die Entscheidungsträger darum, zum Wohle aller Bürgerinnen und Bürger von Waltersweier die vorgeschlagene Erschließung des Neubaugebietes „Spitalbühnd“ nach dem vom Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossenen Ortsentwicklungskonzept durchzuführen, so dass der Verkehr in das Neubaugebiet „Spitalbühnd“ nicht über die Weierstraße geleitet wird. Um eine schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs dieses Schreibens wird gebeten (Quelle: Stadt Offenburg, Ortsentwicklungskonzept Waltersweier, Oktober 2008).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage der äußeren Erschließung des Neubaugebiets sowie der verkehrlichen Auswirkungen der Aufsiedlung wurde intensiv geprüft und abgewogen. Neben der jetzt vorgesehenen Erschließung über die Schäffersheimer Straße und Weierstraße wurden weitere denkbare Erschließungsvarianten (1. über Schäffersheimer Straße und Gottswaldstraße, 2. über Freihofstraße und Weierstraße, 3. über Weierstraße und 4. über eine (nicht bestehende) Querspange zur Römerstraße) untersucht.

Die Grundlage der Verkehrsprognose in den einzelnen Straßenabschnitten sind Verkehrszählungen aus dem Jahr 2017 (u.a. 19.09.2017 und 07.11.2017). Das prognostizierte Verkehrsaufkommen aus dem Neubaugebiet wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Methoden u.a. nach Bosserhof ermittelt. Die Straßenräume sind gemäß der heutigen und der künftigen Netzbedeutung mit den Anforderungen aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) bzgl. ihrer Eignung überprüft worden. Ebenso wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Gottswaldstraße/Römerstraße gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Stadtstraßen (HBS) der FGSV geprüft.

Diese ausführlichen Untersuchungen zeigten eindeutig, dass das bestehende Straßennetz den Verkehr aus dem Neubaugebiet aufnehmen kann, hierbei noch deutli-

che Reserven aufweist und hinsichtlich der Verkehrsbelastung keine zusätzliche Verkehrsinfrastruktur benötigt wird. Es wurde die Empfehlung ausgesprochen, dass in etwa ein Drittel des Verkehrs aus dem Neubaugebiet über die Weierstraße und zwei Drittel des Verkehrs über die Schäffersheimer Straße und Gottswaldstraße abgeführt werden soll. Dies wurde im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und umgesetzt.

Auf den Bau einer neuen Querspange zur Römerstraße soll daher verzichtet werden, da dieser sehr aufwändig wäre und zur Verkehrsabwicklung nicht erforderlich ist.

Dass die Weierstraße, historisch bedingt, stellenweise sehr schmal ist, ist bekannt. Die Situation in der Weierstraße wird durch die Aufsiedlung des Neubaugebiets nicht leichter werden. Wenn sich die Situation deutlich erschweren sollte, müsste durch verkehrsrechtliche Anordnungen das Parken in der Weierstraße geregelt werden. Diese Regelung dient der Ordnung des Verkehrs, so dass in klar definierten Bereichen geparkt bzw. gefahren werden darf. Solche Situationen finden sich in vielen Bereichen in Offenburg und stellen somit keine Ausnahme dar. Die angesprochene Ordnung des ruhenden Verkehrs muss nicht zwangsläufig eine Reduktion der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze mit sich bringen.

Durch die angebotenen, neuen Fuß- und Radwegeverbindungen im Neubaugebiet können Radfahrer und Spaziergänger künftig alternativ zur Weierstraße auf die vorgesehene durchgängige Wegeverbindung im Neubaugebiet ausweichen. Gestalterische Verbesserungen der Weierstraße, die den Rad- und Fußgängerverkehr betreffen, sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans „Spitalbühnd“.

Der Verwaltung sind bisher keine Meldungen bekannt, dass bereits heute die Rettungswege nicht freigehalten werden. Wenn dem so ist oder sein wird, wird der Stellungnehmende gebeten, die aus seiner Sicht kritischen Tageszeiten und genauen Orte der Verwaltung zu benennen, damit diese die Sachlage prüfen kann.

Das erarbeitete Ortsentwicklungskonzept von Waltersweier findet sich in vielen Punkten im städtebaulichen Entwurf wieder. Beispielsweise ist die Anlage und Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen der bestehenden Bebauung und dem neu geplanten Wohngebiet als öffentlicher Grün- und Freiraum mit unterschiedlichen Qualitäten und Gestaltungselementen berücksichtigt worden. Auch die Verkehrswegegestaltung wurde entsprechend den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes geplant; so entstehen angemessen dimensionierte, stark begrünte Verkehrsflächen, die gemäß dem zu erwartenden Verkehr ausgebaut werden. Auch entstehen attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, die den Ortskern anbinden. Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan können jedoch nur die verkehrlichen Bedingungen innerhalb des Plangebiets geregelt werden. Es können keine Aussagen oder Festsetzungen zur Straßengestaltung im sonstigen Ortsteil getroffen werden. Hier sind eigenständige Verfahren und Entscheidungen von der Ortschaft in Abstimmung mit der Stadt zu treffen. Mit der Aufstellung des Ortsentwicklungskonzeptes hat sich die Stadt jedoch generelle Ziele gesetzt, die im Weiteren umgesetzt werden sollen.

Der Stellungnahme wird insofern nicht gefolgt, als die Erschließung weiterhin über die Schäffersheimer Straße und Weierstraße vorgesehen ist.

1.11. Bürger 11

Schreiben (E-Mail) vom 10.09.2020

Meine Frau und ich haben die Möglichkeit das Grundstück D-11 im geplanten Neubaugebiet5 „Spitalbühnd“ in Waltersweier zu erwerben und sind auch in engem Kontakt

mit den derzeitigen Grundstückseigentümern. Eine entsprechende Vollmacht, um Auskünfte seitens der Stadt zu erhalten, liegt bereits vor.

Da ich erst nach der Auslegungsfrist erfahren habe, dort ein Grundstück erwerben zu können, möchte ich gerne im Nachgang meine Anregungen einbringen, mit der Bitte um Berücksichtigung bei der Ausarbeitung des finalen Bebauungsplans. Nachfolgend habe ich Ihnen die Anregungen zusammengefasst.

Die Grundstücke D11 und D-12 sollen mit jeweils einer Doppelhaushälfte errichtet werden, so sieht es der Bebauungsplanentwurf vor. Da ich weiß, dass auch die Eigentümer des Grundstücks D-12 eine Einzelhausbebauung wünschen und ich diese ebenfalls anstrebe, kann es meines Erachtens nach kein Hindernis geben auch zwei Einzelhausbebauungen zuzulassen.

Daher fordere ich im finalen Bebauungsplan für die beiden genannten Grundstücke auch Einzelhausbebauungen zu genehmigen. Ich möchte Ihnen hierzu gerne meine Begründungen erläutern.

- 1) Mir ist bewusst, dass die Grundstücksbreiten nicht großzügig gestaltet sind, aber dennoch ist eine Einzelhausbebauung möglich. Es gibt genug Grundrisskonzepte für Einzelhäuser, die genau auf solche Grundstücksgeometrien abgestimmt sind. Somit wäre es möglich schmaler, aber dafür etwas länger zu bauen. Ich gehe davon aus, dass sich auch die Eigentümer des Grundstücks D-12 darüber im Klaren sind, sonst würde nicht dieser Wunsch bestehen. Auch für die Rechtsnachfolger bzw. späteren Grundstückseigentümer besteht hier kein Nachteil da es ohne Einschränkungen mit einem Einzelhaus bebaut werden kann. Wie gesagt, gibt es genug Grundrisskonzepte und ein Architekt hat keine große Mühe solch ein Grundstück zu beplanen.*
- 2) Durch eine Doppelhausbebauung nimmt man sich die Möglichkeit komplett eine Fassade mit Fenstern zu bestücken. Hier kommt noch dazu, dass man dazu angehalten wird keine Doppelgarage (und gerade für Familien ist eine Doppelgarage aus Platzgründen wichtig) zu errichten, da an sonst im Erdgeschoss an zwei Hausfassaden nahezu keine Befensterung planen kann. Das schränkt die Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume sowie die Grundrissplanung sehr ein. Würde man von einer Doppelhausbebauung absehen, ergebe sich hier ein großer Vorteil für beide Eigentümer. Dann wäre jeweils an der Südfassade Fensteröffnungen möglich. Betrachten Sie es bitte aus Ihrer Perspektive, würden Sie nicht auch großzügige Fensteröffnungen Richtung Süden wünschen?*
- 3) Das städtebauliche Gestaltungskonzept gibt steile Satteldächer vor, da dies wohl für Waltersweiler typisch sei. Davon abgesehen, dass dies nicht ganz der Realität entspricht da es etliche Bebauungen mit anderen Dachformen und auch flacheren Dachneigungen gibt, möchte ich auch hier darauf hinweisen, was dies planerisch im Zusammenhang mit der Vorgabe von zwei Vollgeschossen (II+D) bedeutet. Da bei einer Doppelhausbebauung die Firstrichtung parallel zur Straße gewählt wird (siehe B-Plan Entwurf), führt dies dazu, dass das Dach über die Längsseite gespannt werden muss. Dadurch wird unnötiger Dachraum geschaffen, der im Verhältnis zur Nutzbarkeit viel Geld kostet, da längere Spannweiten der Sparren (statische Mehraufwendung und damit Mehrkosten), mehr Ziegelfläche (ebenso Mehrkosten) und ein Giebel, der im Vergleich zur Geometrie des Hauses, unverhältnismäßig imposant wirkt. Aus meiner Sicht architektonisch nicht die beste Lösung. Hingegen könnte man bei zwei Einzelhäusern die Firstrichtung rechtwinklig zur*

Straße vorgeben. Was wiederum ein erheblicher Vorteil wäre, da man somit eine Dachhälfte Richtung Süden ausrichten kann und entsprechend die Solarenergie mittels Photovoltaik oder Solaranlage deutlich effizienter ausschöpfen kann. Auch dies bliebe bei einer Doppelhausbebauung verwehrt und sollte in Zeiten der hohen CO2 Belastung sowie des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

- 4) *Ebenso bindet man die Bauherren bei einer Doppelhausbebauung an Vorgaben, wie zum Beispiel Traufhöhe, Firsthöhe, Geometrien des Hauses, etc. Gerade in Zeiten, in denen die Fertighäuser immer attraktiver werden, sollte man diese durch solche Festsetzungen nicht ausschließen. Warum ausschließen? Ganz einfach, viele Firmen haben ihre Basisentwürfe, welche ein gewisses Raster haben was die genannten Vorgaben betrifft. Muss man davon abweichen, aufgrund einer strikt vorgegebenen Doppelhausbebauung, entstehen erhebliche Mehrkosten, was die Fertighausfirmen benachteiligen kann, obwohl es an sich ein gutes Produkt ist. Das wiederum schränkt auch hier die Bauherrenschaft ein. Zudem zeigt die Praxis, dass wenn Doppelhäuser in verschiedenen Bauweisen gebaut werden, diese nicht immer auf den Millimeter genau deckungsgleich errichtet werden können, was die Abdichtung der Fuge an der gemeinsamen Grenze sehr schwierig gestaltet.*
- 5) *Sie wollen ein städtebauliches Konzept – verständlich. Aber schauen Sie sich bitte dieses Straßenbild am Westrand des Baugebietes an. Ganz im Süden die Mehrfamilienhäuser, dann folgen Einzelhäuser, zwischendrin eine Doppelhausbebauung. Das ergibt keine Regelmäßigkeit. Das ist vielleicht bewusst so gewählt, aber das gezielt eine Doppelhausbebauung gefordert wird, lockert es auch nicht in höherem Maße auf als bei zwei Einzelhausbebauungen, bei denen beispielsweise die Garagen aneinandergrenzen (sozusagen eine Art Kettenhausbebauung). Was optisch gesehen eine gemeinsame Zufahrt zu den beiden Grenz-Garagen wäre und man dadurch die befestigte Fläche im Vorgartenbereich kompakter halten und so auch mehr Grünfläche (Stichwort Umweltschutz und Nachhaltigkeit) am Stück schaffen könnte. Warum man genau an dieser Stelle eine geschlossene Bauweise wünscht, ist mir nicht ganz klar und hier fehlt mir auch die städtebauliche Argumentation.*
- 6) *Ein persönlicher Grund und hier möchte ich das Wort „persönlich“ betonen, da ich bei diesem Punkt nicht voraussetze, dass auf diesen im Gegensatz zu den anderen Argumenten eingegangen wird, ist die Privatsphäre. Schließlich möchte man ja unter anderem auch ein Haus und keine Eigentumswohnung da man für sich sein möchte. Haus an Haus, ist das auch schon wieder schwieriger.*

Es ist allgemein bekannt, dass es nicht einfach ist im Offenburger Raum ein Grundstück zu erwerben. Für mich ist das ein großer Traum, den ich gerne mit meiner Frau verwirklichen will, was ich mit diesem Schreiben auch zum Ausdruck bringen möchte.

Ich habe einfach die Bitte und den Wunsch an Sie, auch aus Sicht der Bauherren mein Anliegen zu betrachten und welche Vorzüge und vor allem auch planerische, konstruktive sowie kostengünstigere Vorteile eine Einzelhausbebauung ermöglichen würde.

Mir ist bewusst, dass nicht auf alle Einwände eingegangen werden kann, aber was würde denn diese Anpassung der Stadt Offenburg für Nachteile bringen? Meines Erachtens nach steht das in keinem Verhältnis zu der von mir mit aufgeführten Begründung. Hierzu müsste auch gar nicht die komplette Planung umgeworfen werden, lediglich den Bauherren die Option zu einem Einzelhaus lassen und wenn sich beide Eigentümer einig sind, was spricht dann noch dagegen?

Der Grundsatz sollte der sein, Bauherren das Bauen in Offenburg zu erleichtern und wenn man schon das Glück hat ein Grundstück in einem Neubaugebiet erwerben zu können, keinen Nachteil haben sollte hinsichtlich der Bebauung, wenn es anders möglich ist.

Ich bedanke mich im Voraus herzlich für die Prüfung meiner Argumente und Rückmeldung vor finaler Ausarbeitung sowie Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde, der umgesetzt werden soll. Ein Ziel dieses Entwurfes ist die Akzentuierung der Bebauung an den Wohnhöfen, so dass diese gefasst werden. Das hier beschriebene Doppelhaus steht am Ende der Straße „Zum Egner“ und bildet den baulichen Abschluss dieser Erschließungsstraße. An diesem Konzept orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan, so dass die vorgeschriebene Doppelhausbebauung beibehalten wird.

Neben den städtebaulichen Aspekten werden vor allem finanzielle Mehraufwendungen geltend gemacht. Dies wird nicht so gesehen, da gerade Einzelausbauung auf den schmalen Grundstücken mit einer individuellen Lösung entsprechend zu bebauen und ein Architekt zu beauftragen wäre. Die vorgesehene Doppelhausbebauung hingegen ist mit einer Tiefe von 13 m und einer Breite von 11 bzw. 12 m sehr großzügig, so dass hier gute Lösungen auch im Bereich des Fertighausbaus gefunden werden können.

Darüber hinaus wird angesprochen, dass die Belichtung und Belüftung bei einer Einzelhausbebauung deutlich verbessert wäre. Auch dies wird so nicht gesehen, da bei einer Einzelhausbebauung die beiden Wohnhäuser so dicht wie möglich an die Grundstücksgrenzen heranrücken würden. Hinzu kämen dann die Garagen, so dass v.a. für das nördliche Grundstück zwar Fenster auf der Südseite möglich wären, hier jedoch die Garage des südlichen Grundstücks voraussichtlich an die Grundstücksgrenze gebaut würde, so dass der Abstand minimal wäre. Beim südlichen Grundstück hingegen steht es den Bauherren frei, die Garage auch an die südliche Grundstücksgrenze zu bauen, dann könnten Fenster an der Gebäudesüdseite realisiert werden.

Insgesamt wird der Anregung nicht gefolgt, so dass die Bebauung mit einem Doppelhaus weiterhin vorgeschrieben bleibt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

2.1. Telekom

Schreiben (E-Mail) vom 09.06.2020

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG. Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und wurden an den Erschließungsträger weitergegeben. Die konkrete Planung der Erschließung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die verschiedenen Leitungsträger werden bei der Planung berücksichtigt. Ein oberirdisches Verlegen von Leitungen wird durch die örtlichen Bauvorschriften jedoch ausgeschlossen, da dieses dann entstehende oberirdische Leitungsgflecht das Ortsbild negativ beeinflusst.

2.2. bnNETZE GmbH

Schreiben vom 15.06.2020

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Weierstraße und der Schäffersheimer Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Erschließungsplanung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

2.3. Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 15.06.2020

Das Verfahrensgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Weierstraße und der Schäffersheimer Straße mit Trink- und Löschwasser versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Planung der Hausanschlüsse ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Erschließung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung der verschiedenen Leitungsträger geplant und koordiniert.

2.4. Unitymedia GmbH

Schreiben (E-Mail) vom 15.06.2020

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Stellungnahme der Verwaltung

Wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Planung der Erschließung mit Breitband ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Erschließung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung der verschiedenen Leitungsträger geplant und koordiniert.

2.5. Regierungspräsidium Freiburg, Abt 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben (E-Mail) vom 25.06.2020

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Hochflutlehm, Niederterrassenschotter) mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Scoping-Gebiet für die DB-Neubaustrecke KA-Basel.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Geologie werden in den Bebauungsplan übernommen.

2.6. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

Darstellung des Schutzgutes, fachliche Erläuterung der archäologischen Sachlage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ liegt zum Teil innerhalb des archäologischen Kulturdenkmals Listen-Nr. 1, hier: vorgeschichtliche Grabhügel (siehe Lageplan) sowie im Bereich wichtiger Fernstraßen der Römerzeit (rechtsseitige Trasse Basel-Mainz; Trasse von Straßburg an die obere Donau durch das Kinzigtal). Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft archäologischer Prüffälle kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

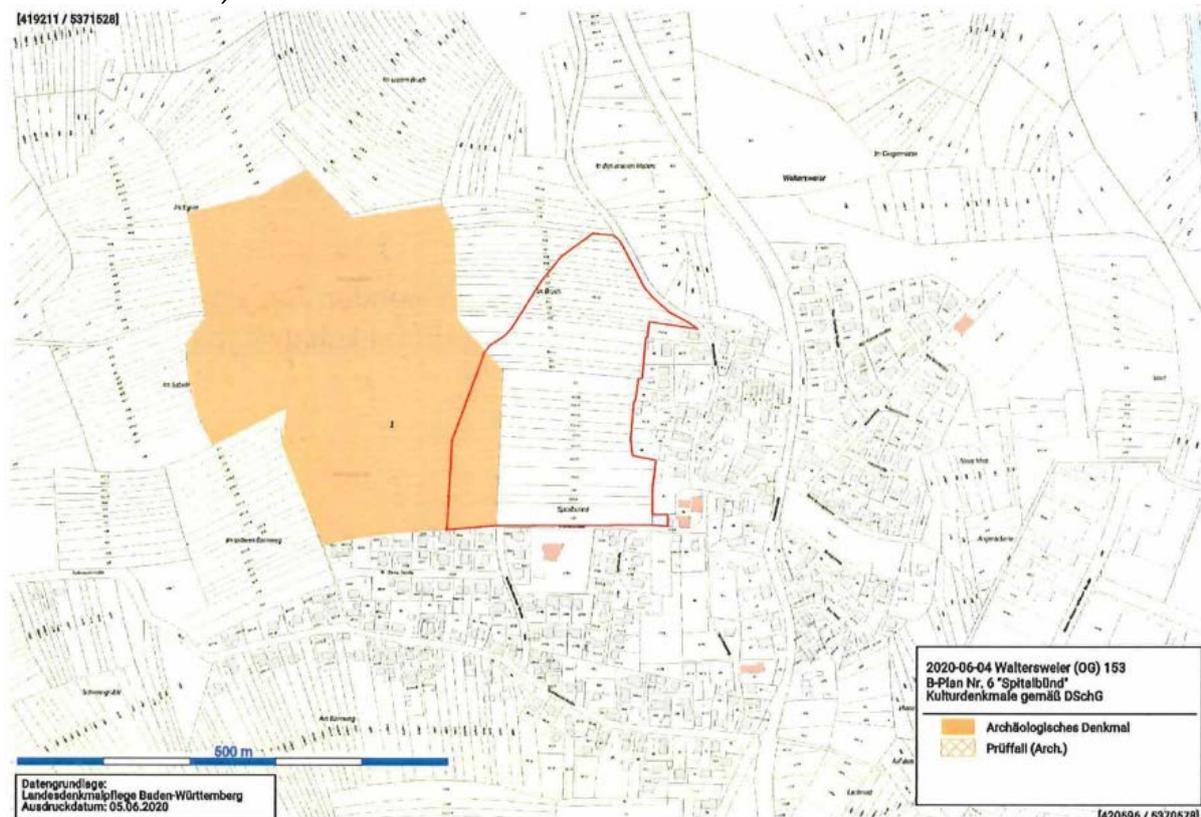
Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung **archäologische Voruntersuchungen** durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Planungsträgers durchgeführt werden, um die archäologische Befundsituation zu klären. Hierzu ist **vorab zwingend** eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig. Zweck dieser archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Die archäologischen Voruntersuchungen bedürfen im Regelfall aufgrund ihrer Größe einer baurechtlichen Genehmigung, die auch eine erforderliche naturschutzrechtliche Genehmigung (nebst ggf. weiterer betroffener Fachbereiche) umfasst. Der Vorhaben-/Erschließungsträger beantragt alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden und unterrichtet das LAD, sobald diese vorliegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird generell auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell auch an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu beteiligen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Gertrud Kuhnle (gertrud.kuhnle@rps.bwl.de; Tel. 0761 208-3570).



Stellungnahme der Verwaltung

Das Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt, archäologische Voruntersuchungen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung durchzuführen. Vorab ist eine Besprechung mit

den beteiligten Partnern notwendig. Anfallende Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, also der zukünftigen Erschließungsgemeinschaft.

Die Erschließungsgemeinschaft bildet sich zu einem späteren Zeitpunkt (u.a. nach Abschluss der Zuteilungsgespräche usw.). Diese wird Kontakt zum Landesamt für Denkmalpflege aufnehmen und das weitere Vorgehen mit diesem abstimmen.

Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde vorgenommen.

2.7. Überlandwerk Mittelbaden/ E-Werk Mittelbaden

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

Als Träger öffentlicher Belange stellen wir gemäß § 9, Absätze 12, 13, 21, Bundesbaugesetz den Antrag, eine Versorgungsfläche von ca. 30 m² zum Bau einer Transformatorstation auszuweisen. Wir planen, eine Standard-Kompaktstation (Typ Betonbau, UK2820) im Rahmen der Erschließung aufzustellen. Das erforderliche Grundstück möchten wir hierfür erwerben. Das Grundstück sollte im Bereich der Grünfläche (siehe Anhang Variante 1 oder 2) liegen.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden wir in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern die erforderlichen Erdkabel verlegen. Wir bitten in der Ausführungsplanung geeignete Leitungstrassen vorzusehen.

Weiter ist in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Spitalbühnd“ der Hinweis aufzunehmen, dass die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden dürfen.

*Abschließend möchten wir den Hinweis geben, dass im aufgezeigten Planungsbe-
reich vor Beginn der Arbeiten keine Leitungsverlegungen notwendig werden.*

Aufgrund unserer Interessen ist die weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren erwünscht. Freundlich grüßt Sie Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein konkreter Standort wurde abgestimmt und in die Planungen übernommen. Die konkrete Erschließungsplanung ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Erschließung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren unter Einbeziehung der verschiedenen Leitungsträger geplant und koordiniert. Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert.

2.8. LRA Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

Untere Vermessungsbehörde

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen Seitens des Fachbereichs Vermessung keine Bedenken. Wir empfehlen, dem Bebauungsplan einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataser zugrunde zu legen.

Eine Beteiligung am Scoping ist von unserer Seite nicht erforderlich. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird berücksichtigt, der Planung wird das aktuelle Kataster zu Grunde gelegt. Zur Aktualität des Gebäudebestandes kann darüber hinaus keine Aussage getroffen werden.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9. LRA Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

Wir halten es für erforderlich, die auf das Baugebiet einwirkenden Lärmbelastungen durch den zukünftigen Straßenverkehr zu ermitteln und zu beurteilen sowie ggf. Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Nach der städtebaulichen Lärmfibel sind die Verkehrszahlen auf einen Prognosehorizont von 10 – 15 Jahren mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 % hochzurechnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn A5 (Planfeststellungsbeschluss 15.09.2005) wurden die Konsequenzen des Ausbaus der Autobahn hinsichtlich der Lärmemissionen berechnet. Zur Situation in Waltersweier kommt die Berechnung zu dem Schluss, dass hier die Lärmrichtwerte der 16. BImSchV um bis zu 4 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Autobahn jedoch eine 800m lange und bis zu 10 m hohe Erdaushubdeponie entsteht, die die Funktion eines Lärmschutzwalls übernimmt. Mit Berücksichtigung dieses Walles werden auch die Nachtgrenzwerte voraussichtlich überall eingehalten. Vorbereitende Arbeiten für die Aufschüttung haben bereits begonnen. Da jedoch nicht abzusehen ist, wann die Erddeponie aufgefüllt sein wird und damit der volle Schutz erreicht wird, wird zur Offenlage eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet, die die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen definiert, die bis zur vollständigen Errichtung der Erdaushubdeponie notwendig werden. In diesem Zuge werden auch die getroffenen Annahmen überprüft und neu bewertet. Die notwendigen Maßnahmen werden in die Bebauungsvorschriften entsprechend aufgenommen.

Die zu erwartenden Belastungen mit Luftschadstoffen, wie Stickstoffdioxid und Feinstaub sind im weiteren Bebauungsplanverfahren ebenfalls zu bestimmen. Sie sind den in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit gegenüber zu stellen und zu bewerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub wurden zwischenzeitlich für den Geltungsbereich anhand von der LUBW modellierten Werten für ein 500 x 500 m Raster angegeben. Hieraus konnte eine hinreichend genaue Beurteilung in Bezug auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vorgenommen werden.

Hinweis: Nach unserer Kenntnis ist die „Verwaltungsvorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren“ vom 21.12.1995 (GABl. vom 14.02.1996, S. 54 ff) außer Kraft gesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10. LRA Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

I. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zur rechtlichen Sicherung generell in den Festsetzungen zu ergänzen. Gemäß des Scoping – Papiers vom 03.06.2020 des Büros für Landschaftsplanung in Waldkirch wurden durch bereits durchgeführte Untersuchungen, Lebensräume von Arten aus den Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Insekten nachgewiesen. Für die restlichen nach § 44 BNatSchG geschützten Arten (z.B. Totholzkäfer), sind Aussagen zu ergänzen. Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 sind, für die bereits nachgewiesenen Arten, im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu konkretisieren. Dabei ist auf die Methodik der Datenaufnahme sowie die Ausführung der Maßnahmen einzugehen. Ein Monitoring der Maßnahmen ist zu beschreiben und festzulegen. Wir empfehlen die Umsetzung der Maßnahmen mit einer ökologischen Baubegleitung. Wir möchten zudem Hinweise zu den bereits genannten Maßnahmenvorschlägen zu den Artengruppen geben.

Avifauna

Gemäß Scoping - Papier vom 03.06.2020 des Büros für Landschaftsplanung in Waldkirch kann ein Brutvorkommen von Waldohreulen nicht ausgeschlossen werden. Hierzu sind Erläuterungen zu den Ersatzmaßnahmen für das ggf. wegfallende Nahrungshabitat zu ergänzen.

Fledermäuse

Der Verlust der Lebensräume sollte zudem langfristig durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden. Ersatzquartiere sollten lediglich als kurzfristige Lösung dienen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Offenlage wurde ein Umweltbericht sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für Arten und Lebensräume getroffen. In Bezug auf die Waldohreule ist anzumerken, dass die Art an einem Begehungstermin zwar im Vorhabenbereich festgestellt wurde, sie ist jedoch kein Brutvogel im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Des Weiteren sind die Flächen im Plangebiet als Nahrungshabitat für die Art als ungeeignet einzustufen. Ausgleichsmaßnahmen für diese Art sind somit nicht erforderlich. Für Fledermäuse werden als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ersatzquartiere vorgesehen. Durch die geplante Gehölzpflanzung entlang der West- und Ostseite des Baugebietes sowie im Rahmen der Ausweisung von Waldrefugien erfolgt auch eine langfristige Förderung von Fledermauslebensräumen.

Licht

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen empfehlen wir zudem, nächtliche Beleuchtungen zu vermeiden. Sollte dies nicht

möglich sein, sollte zur Reduzierung der Lichtemissionen eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein um Streulicht zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist geplant, für die Straßenbeleuchtung warmweiße LED Lampen mit einer Lichtfarbe von 3000 K zu verwenden, sodass eine nichtanlockende Wirkung der Lampen auf Fledermäuse eintritt. Des Weiteren wird die Beleuchtung in den Nachtstunden um 50% gedimmt. Für die private Außenbeleuchtung wird eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass auch hier entsprechende Leuchtmittel genutzt werden, die darüber hinaus auch noch entsprechend gestaltet sind und nur auf die zu beleuchtende Fläche abstrahlen.

II. Umweltbericht

Schutzgut Klima

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, Gebäude zu begrünen. Wir empfehlen zudem gemäß § 9 Landesbauordnung die nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und der gemäß der Baunutzungsverordnung darüber hinaus zulässigen Versiegelung wird die Gesamtversiegelung auf den einzelnen Grundstücken beschränkt. Darüber hinaus wurde eine Festsetzung in die örtlichen Bauvorschriften nach der, die nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend gärtnerisch anzulegen sind, zusammen mit dem Hinweis auf das Naturschutzgesetz, so dass deutlich wird, dass auch Schottergärten nicht zulässig sind. Eine Festsetzung als private Grünfläche wird nur in kleinen Teilen vorgenommen. Darüber hinaus werden verschiedene andere Festsetzungen in die Bebauungsplanung aufgenommen, so wie die Dachbegrünung bei flach- und flach geneigten Dächern, die Pflicht, Beläge in wasserdurchlässigem Material auszuführen, oder die grünordnerische Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen. Eine allgemeine Pflicht zur Dachbegrünung auch bei Steildächern bzw. zur Begrünung der Gebäude hingegen wird nicht befürwortet, da dies zwar technisch möglich ist, jedoch der finanzielle Aufwand sowie der Bedarf an Fachwissen zur richtigen Pflege und zum Erhalt teilweise sehr hoch. In die Begründung wird ein Kapitel aufgenommen, welches die Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan darstellt und auf die einzelnen Fachbereiche eingeht.

Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt.

Eine Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen ist nicht möglich, da dies nicht der Rechtssystematik des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung entspricht. Es wurde jedoch eine Festsetzung aufgenommen, dass die nicht überbauten Flächen zu begrünen sind. Ebenso wurde ein Hinweis auf das Verbot von Schottergärten im Naturschutzgesetz aufgenommen.

Die Stellungnahme wird insofern teilweise berücksichtigt.

Pflanzgut

Laut § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG soll in die freie Landschaft ab 01.03.2020 nur noch standortgerechtes und autochthones Pflanzgut ausgebracht werden, dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch für den Innenbereich anzustreben. Die Festsetzungen bezüglich der geplanten Eingrünung sollten daher dahingehend formuliert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Standortgerechtigkeit bei der Auswahl von Pflanzen - die Berücksichtigung der Standortbedingungen wie Boden und Niederschläge – wird in den weiteren Planungen für die öffentlichen Flächen Rechnung getragen. Für die privaten Hausgärten ist dies Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die ausschließliche Verwendung autochthoner Pflanzen (Pflanzen regionaler Produktion und Herkunft) ist im Innenbereich nicht ohne weiteres möglich, wird jedoch auf öffentlichen Flächen bestmöglich angestrebt. Da im Innenbereich großflächig versiegelte oder überformte Böden vorherrschen sowie die Gehölze teilweise Belastungen durch Streusalz ausgesetzt sind und auch mechanische Verletzungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich häufiger eintreten, weisen diese Standorte schwierige Wachstumsbedingungen für Gehölze auf. Hinzu kommen in den letzten Jahren aufgrund des Klimawandels weitere Belastungen durch Hitze und einem hiermit einhergehenden Trockenheitsstress. Im bebauten Bereich wirken sich diese klimabedingten Belastungen aufgrund der Versiegelungen stärker aus als im Vergleich zur freien Landschaft. Mit diesen genannten Bedingungen kommen nichtheimische Gehölze oft besser zurecht, so dass bei der Baumauswahl auch auf solche Baumarten zurückgegriffen werden muss.

Heimisches Saatgut wird auf den öffentlichen Wiesenflächen vorgesehen, mit Bezug aus dem Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben, es kann aber noch nicht gebietsheimisch aus der Region Ortenau bezogen werden. Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst.

Für die privaten Hausgärten wird von einer Vorgabe der Pflanzung nur von autochthonen Pflanzen abgesehen, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist und damit das Baugesetzbuch hierfür keine ausreichende Rechtsgrundlage bietet. Auch soll die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht übermäßig eingeschränkt werden.

Der Stellungnahme wird insofern wie dargestellt teilweise gefolgt.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff BNatSchG ist zu beachten. Ein noch zu ermittelndes Ausgleichsdefizit ist entsprechend zu kompensieren. Wir empfehlen die Bearbeitung entsprechend der Ökokonto- Verordnung von 2010

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Offenlage wurde der Umweltbericht erarbeitet und eine Eingriffs- Ausgleichsbilanz den Unterlagen beigelegt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurde auf der Grundlage der Ökokonto-Verordnung des Landes erstellt. Entsprechend notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls dargestellt. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Allee

Innerhalb des Plangebiets findet sich eine Allee. Diese ist nach § 31 NatSchG als Landschaftsbestandteil geschützt. Die Beseitigung von Alleeen sowie alle Maßnahmen, die zu deren Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Schutz, Erhalt und Entwicklung der Linden-Baumreihe entlang der Freihofstraße, im Bestand und bei der Baudurchführung, werden berücksichtigt. Es sind im Bereich Freihofstraße des Plangebietes keine Fällungen, sondern nur weitere, ergänzende Baumpflanzungen, - außerhalb des Kronentraufbereiches der vorhandenen Bäume -, geplant. Die zukünftige Wegeführung wird so erfolgen, dass alle Linden erhalten werden können. Die Stellungnahme ist damit inhaltlich berücksichtigt.

Anmerkung: Da Alleeen gemäß der Definition des Kartierschlüssels der LUBW (Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“. Erscheinungsjahr: 2018) eine aus zwei Baumreihen bestehende Gehölzanpflanzung beiderseits einer Straße oder eines Weges sind, fällt die Baumreihe im Geltungsbereich nicht unter den Alleenschutz gem. § 31 NatSchG.

2.11. LRA Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben (E-Mail) vom 01.07.2020

Erschließung

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes über die „Schäffersheimer Straße“ im Süden bzw. die „Weierstraße“ im Norden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße von der vier Wohnstraßen in westlicher Richtung abzweigen. Statt Wendepunkten am Ende der Wohnstraßen verfügen jeweils zwei Straßen über eine befahrbare Verbindung als „Ringstraße“.

Abbiegeradien / Schleppkurven

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 – achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge). Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet einfahren. Wir empfehlen dies - insbesondere bei den Wohnstraßen - zu überprüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planunterlagen zur Verkehrserschließung wurden von einem qualifizierten Planungsbüro erstellt. Die Straßen und Kurven wurden so dimensioniert, dass auch die Müllfahrzeuge diese entsprechend den Vorgaben befahren können. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Es werden im öffentlichen Straßenraum ausschließlich geeignete Hochstamm-Straßenbäume, vorzugsweise nach GALK-Liste, in gemischter Artenauswahl, gepflanzt, gepflegt und entwickelt und ins städtische Baumkataster aufgenommen. Diese werden nach Baudurchführung hinsichtlich des erforderlichen Lichtraumprofils, regelmäßig kontrolliert.

Die Qualität der Pflanzungen erfüllt folgende Kriterien: Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm, Drahtballierung, Verwendung von mindestens 3 unterschiedlichen Arten entlang der Durchgangsstraße. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Wiederverwendung des vorhandenen Bodens wurde für die öffentlichen Flächen bereits in den Vorplanungen und wird bis einschließlich der Baudurchführung berücksichtigt. Wie weit überschüssiger Boden anfällt und welche Verwendung möglich ist, ist in der weiteren Planung durch die Architekten und Ingenieure zu ermitteln. Für die privaten Baumaßnahmen ist dies Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer.

Wir bitten nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufzunehmen:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Hinweis hierzu:

Die beiden Fuß- und Radwegverbindungen zwischen den Planstraßen B und C bzw. den Planstraßen D und E sowie das von der Planstraße F nördlich abzweigende, kurze Straßenstück (Stichstraße) werden von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag

des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Einmündungsbereich zur jeweiligen „Wohnstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Lediglich die beiden Grundstücke ganz im Norden des Plangebiets verfügen nicht über die Möglichkeit, entsprechend angefahren zu werden. Hier muss der anfallende Müll entsprechend am Abholtag zur Erschließungsstraße vorgebracht werden. Auf Grund der geringen Entfernung wird dies jedoch als angemessen erachtet. Alle anderen Grundstücke können entsprechend angefahren werden, so dass keine Aufstellflächen oder entsprechende Regelungen notwendig sind.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.12. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben (E-Mail) vom 06.07.2020:

Nach dem vorliegenden Übersichtsplan wird eine Fläche im Nordwesten der Ortslage von Waltersweier überplant, um 165 Wohneinheiten zu schaffen.

Flächeninanspruchnahme

Durch das Plangebiet werden ca. 6 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Der Boden im Plangebiet besteht aus Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus älteren Hochwassersedimenten und ver Schwemtem Löß. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel bis hoch. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Plansatz 2.3.1.4 und 5.3.2).

Gute Bodenqualitäten bieten eine hohe Ertragssicherheit. Eine Produktion auf landwirtschaftlich weniger geeigneten Böden erfordert einen erhöhten Einsatz von Produktionsmitteln (Dünger, Pflanzenschutzmittel, ...). Die Flächenbewirtschaftung bei weniger guten Böden, bei hängigen oder kleinen unförmigen Flächen weist eine wesentlich geringere Rentabilität auf und muss sowohl aus betriebswirtschaftlichen als auch aus Gründen des Umweltschutzes teuer erkaufte werden. Die landwirtschaftliche Produktion auf den überplanten Flächen hat deshalb eine wesentliche regionale und überregionale Bedeutsamkeit. Eine wichtige Funktion kommt dem Erhalt der Selbstversorgung zu. Der Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen mit guten Bonitäten, wie sie vor allem in Mitteleuropa vorliegen, ist zur Sicherung der allgemeinen Ernährungslage von großer Bedeutung.

Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind,

die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen.

Vom Verlust dieser Flächen sind 7 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit überwiegend Getreide- und Körnermaisbau nutzen. Die Betriebe verlieren 0,12 % bzw. 4,2 % ihrer Betriebsflächen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bedarf immer einer genauen Abwägung. Dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird hier der Vorrang gegenüber dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen eingeräumt.

Die Stellungnahme wird insofern nicht berücksichtigt, als an der Planung festgehalten wird.

Zerschneidung

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich nicht an den Flurstücksgrenzen, sondern zerschneidet und verkleinert zahlreiche Flurstücke, wobei von den Grundstücken ca. 20 bis 80 % der Ausgangsgröße überplant werden. Die Landwirtschaft ist auf die Erhaltung und Entwicklung wirtschaftlicher Flächenstrukturen angewiesen. Größere Einheiten bedeuten Wirtschaftlichkeit.

Zerschneidungen, Restflächen oder ungünstig geformte Bewirtschaftungseinheiten führen zu nur geringer oder gar keiner Wirtschaftlichkeit. Die gebildeten Restflurstücke werden somit unwirtschaftlich verkleinert. Eine arbeitswirtschaftlich vernünftige Bewirtschaftung dieser Restgrundstücke ist aufgrund der ungünstig geformten Bewirtschaftungseinheiten nicht mehr möglich. Aus diesem Grund regen wir an, angrenzend an das Plangebiet neue funktionale landwirtschaftliche Schläge (Bewirtschaftungseinheiten) zu bilden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Umgang mit den „Restgrundstücken“ ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Häufig erfolgt die Bewirtschaftung heute jedoch bereits nicht flurstücksweise, sondern mehrere Flurstücke sind bereits zu größeren Pachtflächen zusammengeführt. Die Stadt Offenburg ist jedoch bemüht, eine gute Lösung auch für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu finden und steht im Austausch mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Landwirten.

Niederschlagswasser

Die anfallenden Niederschläge werden bisher in den vorhandenen Gräben über eine Tiefensickerung versickert und auch abgeleitet. Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Erhalt einer funktionierenden Tiefenversickerung im Zuge der Umsetzung der Pla-

nungen auch in Zukunft notwendig. Das vorhandene Grabensystem ist nach Rücksprache mit den Bewirtschaftern bei der Planung zu berücksichtigen und zu integrieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungen berücksichtigen das System der vorhandenen oberirdischen Gräben, indem in den Randbereichen des Plangebiets neue Gräben angelegt werden, die zum einen den bestehenden zentralen Graben ersetzen, die zum anderen aber auch das anfallende Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet aufnehmen und zurückhalten. Ein Bodengutachten kommt jedoch zu dem Schluss, dass aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist. Dementsprechend wird das anfallende Niederschlagswasser gesammelt, eingestaut und dann gedrosselt in das bestehende Grabensystem weitergeleitet. Insgesamt ergibt sich demnach keine Veränderung zur Bestandssituation. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Immissionsschutz

Die an den Bebauungsplan angrenzenden bzw. teilweise überplanten Grundstücke werden mit Ackerkulturen bewirtschaftet. Gegenüber diesen Flächen ist zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Einbindung des geplanten Wohngebietes in das Landschaftsbild wird entlang dessen West- und Nordgrenze ein ca. 13 m breiter Abstandsstreifen mit Graben- und Grünstrukturen angelegt und teils mit Baumpflanzungen, teils mit Sträuchern begrünt. Eine ausreichende abschirmende Wirkung des geplanten Wohngebietes gegenüber der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln wird somit erzielt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass nach Angaben der LUBW (2020) die Hauptwindrichtung Süd vorherrscht. Emissionen und Stäube der landwirtschaftlichen Flächen werden durch den Wind somit häufig erst gar nicht in das geplante Wohngebiet, sondern in die offene Landschaft transportiert. Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind bisher nicht festgelegt. Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1 a Abs. 3, Satz 4 BauGB (11.Juni 2013) der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüten und Flurstrukturen, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur Stufe I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden. In den Planunterlagen ist auf diese Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen. Wir schlagen daher vor, sich im naturschutzrechtlichen Ausgleich auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände und/oder Biotope zu konzentrieren. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- *Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II*
- *Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen*
- *Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik*

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope erforderlich.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist. Wir weisen darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der überwiegende, erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf erfolgt teils innerhalb des Geltungsbereiches, teils werden landwirtschaftlich genutzte Flächen durch einen Oberbodenauftrag aufgewertet und teilweise werden Waldbereiche aus der Nutzung genommen und als Waldrefugien ausgewiesen. Für die Belange des Artenschutzes werden jedoch auch Ausgleichsmaßnahmen im nahen räumlichen Zusammenhang zum Vorhabengebiet erforderlich. Daher müssen ca. 1900 m² landwirtschaftlich genutzte Fläche aus der Nutzung genommen werden, die für die vom Vorhaben betroffenen Arten wie z. B. die Zauneidechse aufgewertet werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsbelange wurde somit auf ein Mindestmaß reduziert.

2.13. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 08.07.2020

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Oberirdische Fließgewässer

Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2

1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1 Sachstand

Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

1.2 Fachtechnische Beurteilung

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG“.

Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. *die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,*
2. *bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;*
3. *keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;*
4. *bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;*
5. *sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.*

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.

1.3 Hinweis / Handlungsempfehlung

Da es sich bei den o.g. Plangebieteten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

[http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie die minimale Erdgeschoßfußbodenhöhe, so dass die Schäden im Extremfall minimiert werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsteil Waltersweier. Alle Flächen, die an den bestehenden bebauten Bereich des Ortsteils Waltersweier angrenzen, werden bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet. Es besteht daher keine Alternativfläche, bei der diese Einschränkung nicht besteht.

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

Gemäß vorgelegtem Bebauungsplan soll ein neues Wohngebiet in Offenburg Waltersweier errichtet werden. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das gesamt anfallende Niederschlagswasser auf den Straßen- sowie Privatflächen über offene Rinnen im Straßenraum und über Gräben im rückwärtigen Bereich der Grundstücke den öffentlichen Entwässerungsgräben zugeleitet wird. Eine Versickerung sei auf Grund der Bodenverhältnisse und dem relativ hohen Grundwasserniveau nicht möglich. Weitere Angaben sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Aktuell wurde uns der Generalentwässerungsplan (GEP) von Waltersweier vorgelegt. In diesem wurde das Wohngebiet „Spitalbühnd“ mitberücksichtigt. Gemäß GEP darf das aus dem Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt, mit 75 l/s dem öffentlichen Graben „Östlich Weierstraße“ zugeführt werden. Diese Vorgabe ist im Rahmen der Berechnung zur Erschließung zu berücksichtigen.

Auch das aktuell gültige Regelwerk zur hydraulischen Bemessung von Entwässerungssystemen (DWA A 118) und die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ so- wie „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser-Regenrückhaltung“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) sind in diesem Zusammenhang zu beachten.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den Entwässerungsgräben in erster Linie um abwassertechnische Anlagen der Siedlungsentwässerung handelt. Im Zusammenhang mit dem Bau solcher abwassertechnischen Anlagen ist bei einer naturnahen Gestaltung und Umsetzung darauf zu achten, dass die Funktionalität der Anlage dauerhaft gesichert ist.

Weiter weisen wir darauf hin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil der Bebauungsplanunterlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren sind. Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen. Wasserrechtlich wird das Baugebiet im Rahmen des GEP mitberücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungen zum Entwässerungskonzept wurden zur Offenlage präzisiert. Die einschlägigen Regelwerke wurden berücksichtigt.

Die Festsetzung der entsprechenden Gräben erfolgt in der Planzeichnung sowie in den begleitenden Bebauungsvorschriften.

III. Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz"

sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter Oberflächengewässer, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht orientiert sich in seinem Aufbau und Detaillierungsgrad an den gesetzlichen Vorgaben.

2.14. Abwasserzweckverband Offenburg

Schreiben (E-Mail) vom 08.07.2020

Regenwasser

Nach Aussage des Bodengutachtens ist eine technische Versickerung des RW nicht möglich, bzw. nicht zulässig. Niederschlagswasser des Baugebietes ist in den „Graben östlich der Weierstraße“ nördlich des BG einzuleiten. Hierbei sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten. Deshalb ist eine Drosselung erforderlich und Rückhaltevolumen vorzuhalten. Die Sammlung, Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers innerhalb des Gebietes hat weitgehend offen zu erfolgen, wofür öffentliche offene Gräben am Ost- und Westrand vorzusehen sind. Gleiches gilt für die Zuleitung der Straßenentwässerung (über Straßenmittelrinnen) und der Grundstücke (i. d. R. über private offene Gräben in den Gärten). Aus topografischen Gründen ist im südlichen Bereich der Haupterschließungsstraße das Regenwasser der Mehrfamilienhäuser und der Straßenflächen gemeinsam bis zu den Hauptgräben geschlossen abzuleiten. Wenn zum Anschluss der Entwässerung von Privatgrundstücken andere Privatgrundstücke gequert werden müssen, sind hierfür zwingend Leitungsrechte, bzw. gegenseitige schriftliche dauerhafte Vereinbarungen zu treffen. Hierzu sind auch die Anmerkungen in Punkt 3 dieser Stellungnahme zu beachten.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

Stellungnahme der Verwaltung

Das Entwässerungskonzept wird im Bebauungsplan und in der Begründung dargestellt. Die notwendigen Leitungsrechte werden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen und verortet. Die Sicherung erfolgt dann noch, voraussichtlich bei der Zuteilung der Grundstücke entsprechend über Eintragung im Grundbuch. Das Entwässerungskonzept wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Eine Festsetzung zu den Flachdächern und flach geneigten Dächern wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Diese sind nur bei Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig und entsprechend zu begrünen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes ist in die bestehende SW-Kanalisation einzuleiten. Anschluss erfolgt im Schacht WA-M5 nördlich des „Grabens östlich der Weierstraße“. Bei allen Entwässerungsleitungen, bzw. -gräben bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation, bzw. öffentliche Gräben handelt es sich um private Leitungen / Gräben. Gemeinsam genutzte Leitungen / Gräben sind durch die Nutzer gemeinsam zu unterhalten. Hierfür ist eine entsprechende schriftliche Vereinbarung vorzusehen. Für offene oder geschlossene private Ableitungen, welche andere Privatgrundstücke queren, ist ein Leitungsrecht vorzusehen, siehe auch Punkt 3. In der vorgelegten Entwässerungskonzeption sind die oben genannten entwässerungstechnischen Belange bereits weitgehend berücksichtigt, bzw. die Vorgaben eingehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bei der weiteren Erschließung zu berücksichtigen.

Rechtsgrundlage

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser,

§8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung.

Anschluss- und Benutzungszwang bzw Befreiung hiervon: §3 bzw. §5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg

§ 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS

[Stellungnahme der Verwaltung](#)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Nach aktuell vorliegendem Planungsstand haben einige wenige Grundstücke keinen direkten Zugang zu einem öffentlichen oder privaten Entwässerungsgraben. Ergänzend zu Punkt 1.1. C) ist auch für diese ein Leitungsrecht über ein benachbartes Privatgrundstück erforderlich, um die (geschlossene) RW-Ableitung zu gewährleisten. Die Leitungsrechte sind für die ordnungsgemäße Entwässerung zwingend erforderlich, frühzeitig festzulegen und später in das Grundbuch einzutragen.

Ein Sonderfall stellt das außerhalb des Baugebietes angrenzende Flurstück 41 dar. Der Eigentümer, der auch über Flächen im geplanten Baugebiet verfügt, möchte auf dem Flurstück 41 weitere Gebäude errichten, die an den geplanten Ostgraben anzuschließen sind. Da auch hierfür eine Querung des Nachbargrundstückes erforderlich wird, ist ebenfalls ein Leitungsrecht für eine geschlossene RW-Ableitung (öffentlicher Kanal) über das Nachbargrundstück (120/5) vorzusehen. Dieser Fall hat sich erst nach Abschluss des Vorentwurfes ergeben und ist im vorliegenden städtebaulichen Vorentwurf noch nicht berücksichtigt.

Es wird wegen der unterschiedlichen Entwässerungssituationen und Sonderfälle empfohlen, dem B-Plan ergänzend zur Klarstellung hierzu einen Übersichtslageplan beizulegen. In diesem sollten die Entwässerungsrichtung der Grundstücke sowie die verschiedenen Eigentumsverhältnisse der Ableitung (gemeinschaftlicher Graben, einzelne Rohrleitung, Straßenentwässerungsleitung usw.) sowie die gegebenenfalls jeweils erforderlichen Vereinbarungen (Leitungsrechte, gegenseitige Gestattungen, etc.) enthalten sein.

[Stellungnahme der Verwaltung](#)

Das Entwässerungskonzept wurde aktualisiert, so dass nun alle Grundstücke über entsprechende Gräben angeschlossen sind. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen werden zu gegebener Zeit getroffen. Der Anschluss der Entwässerung des Flst. Nr. 41 wurde ebenfalls in die Pläne integriert, auch hier wird das Leitungsrecht entsprechend gesichert.

Die im städtebaulichen Vorentwurf dargestellte Außengrenze (fett gestrichelt) orientiert sich im Bereich der nordöstlich angrenzenden Weierstraße an den vorhandenen Grundstücksgrenzen. Nach aktuellem Stand der Fachplanung wird der in diesem Bereich vorzusehende Entwässerungsgraben jedoch breiter werden müssen und wird zum Teil auf dem nördlich angrenzenden städtischen Flurstück zu liegen kommen. Es ist zu prüfen, ob die Baugebietsgrenze bzw. der Flurstückszuschnitt an dieser Stelle angepasst werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach intensiven Abstimmungen wurde der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert, so dass nun auch das gesamte Straßenflurstück im nördlichen Bereich an der Weierstraße auf der notwendigen Länge in die Planungen integriert wurde. Die Straßenplanung wurde dahingehend angepasst, dass die Weierstraße und der Einmündungsbereich zum Neubaugebiet entsprechend der geplanten Nutzung ausgebaut wird. Lage und Größe des vorhandenen Grabens wurden bei der Planung berücksichtigt.

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern. Auch sind Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauenebene gemäß Abwassersatzung der Stadt Offenburg (§18) gegen Rückstau zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung

In die Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe im Plangebiet mindesten 15 cm über der Straße liegen muss, so dass auch bei Starkregenereignissen der Schutz entsprechend vorhanden ist. Darüberhinaus wurde in die nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen, dass bei extremen Hochwasserereignissen entsprechend mit Überflutungen zu rechnen ist. Auf die Konsequenzen sowie die Vermeidungsmaßnahmen wird hingewiesen.

3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

- Regionalverband Südlicher Oberrhein
Mail vom 08.06.2020
- Terranets bw GmbH
Mail vom 08.06.2020
- EnBW Regional AG/ Netze BW Baden- Württemberg
Mail vom 09.06.2020
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
Schreiben vom 09.06.2020

4. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Freiburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Freiburg
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer, Dienstsitz Offenburg
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege, Freiburg
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Offenburg
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter, Offenburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., Offenburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Offenburg
- Naturschutzbund Offenburg
- Feuerwehr Offenburg, Kommandant Peter Schwinn