

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„Spitalbühnd“**

OFFENBURG - Waltersweier

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

September 2021

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.5110.26.8-6

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Geltungsbereich	5
3	Bebauungsplanverfahren	6
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5	Angaben zum Bestand	7
5.1	Lage und Topografie	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	8
5.4	Landwirtschaft	8
6	Planinhalt	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.1.1	Städtebau	9
6.1.2	Verkehrskonzept.....	12
6.1.3	Grünordnung / Freiraumgestaltung	14
6.1.4	Entwässerungskonzept.....	18
6.1.5	Klimaschutz	18
6.1.6	Lärmschutz	19
6.1.7	Hochwasserschutz.....	20
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	21
6.2.3	Bauweise	23
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.2.5	Stellung baulicher Anlagen	24
6.2.6	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten	24
6.2.7	Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten	25
6.2.8	Versorgungsflächen.....	26
6.2.9	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	26
6.2.10	Grünflächen	26
6.2.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
6.2.12	Anzahl der Wohnungen je Gebäude	28
6.2.13	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	28
6.2.14	Grünordnerische Maßnahmen	29
6.3	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	29
6.3.1	Dächer.....	29
6.3.2	Müllbehälterstandorte	30
6.3.3	Einfriedungen	30
6.3.4	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	30
6.3.5	Außenantennen	31
6.3.6	Niederspannungsfreileitungen	31
6.3.7	Regenwasserrückhaltung / Versickerung	31

BEGRÜNDUNG TEIL I (STÄDTEBAU)

Seite 3 von 33

7	Umweltbelange und Eingriffsregelung.....	32
8	Bodenordnung, Erschließung und Kosten	32
9	Flächenbilanz.....	33

1 Anlass und Ziel der Planung

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

Die Entwicklungsfläche des hier vorliegenden Bebauungsplans „Spitalbühnd“ wurde als einzige Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung im Ortsteil Waltersweier dargestellt. Unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils nach Nordwesten angrenzend, soll hier der benötigte Wohnraum geschaffen werden. Damit verfolgt die Stadt Offenburg zum einen das Ziel einer innovativen städtebaulichen Entwicklung mit einer hochwertigen Gestaltung des Stadt- und Ortsbildes, zum anderen das Ziel der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, an deren Ende bereits im Juli 2018 ein städtebaulicher Entwurf stand, der seither überarbeitet und optimiert wurde. Folgerichtig soll nun das Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, um den weiterentwickelten Siegerentwurf planungsrechtlich zu sichern.

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

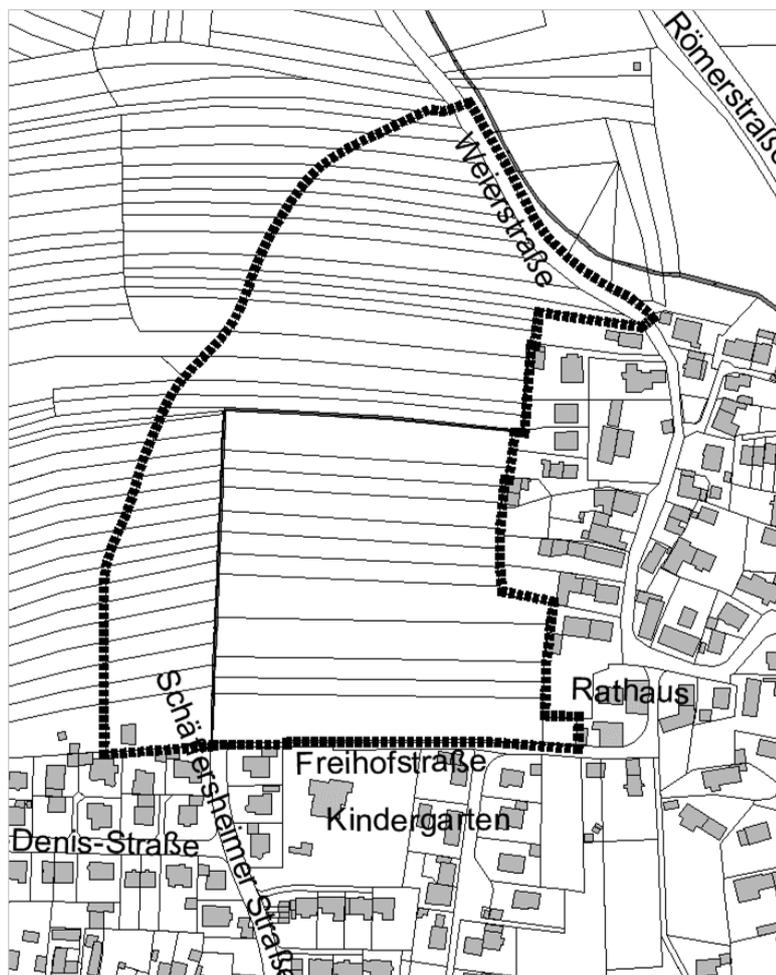
Es werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland
- Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichster Form insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung und hier insbesondere für junge Familien, aber auch für ältere Ortsansässige
- Realisierung des sozialpolitischen Ansatzes (mind. 20% Mietwohnraum, mind. 8% öffentlicher, geförderter Mietwohnraum)
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen, z.T. dörflichen Strukturen sowie der nahegelegenen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kindergarten,...)
- Umsetzung einer ökonomischen Erschließung über die bestehenden und neu geplanten Straßen
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere auch im Übergang zur freien Landschaft

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine künftige Bebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ liegt im Nordwesten des Ortsteils Waltersweier im gleichnamigen Gewann und erweitert diesen in nordwestlicher Richtung als Ergänzung der bestehenden Bebauung. Das Plangebiet grenzt direkt an die bestehende Bebauung im Süden und Osten an und wird im Süden durch die Freihofstraße begrenzt. Im Norden und Westen liegen landwirtschaftliche Flächen, die vorhandenen Gräben werden in die Planungen integriert. Die Abgrenzung nach Norden und Westen erfolgt auf der Grundlage des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs und weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich geringfügig ab. Trotzdem wird die bestehende Siedlung durch das neue Wohngebiet harmonisch ergänzt und abgerundet.



Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Kataster (eigene Darstellung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ umfasst insgesamt eine Fläche von 6,47 ha und umfasst die Flurstücke Nrn. 42, 118, 541, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 554/1, 555, 556, 557, 559, 559/2, 560, 561/3, 561/1, 561/2, 562, 563, 564/2, 565, 566/1, 566/2, 567, 568, 569, 570, 571, 572/1, 572/2, 573/2, 574, 574/1, 575/1, 575/2 und 576 in zweckdienlicher Abgrenzung sowie die Flurstücke Flst.Nrn. 118/1, 119, 120/4, 120/5, 120/1, 120/2, 120/3, 120/6, 120/7, 120/8 und 121 vollständig. Auch ein kleiner Teilbereich der Verkehrsfläche der südlich angrenzenden Freihofstraße (Flst.Nr. 1783) wird in die Planungen aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt. Der Ortschaftsrat von Waltersweier wird eng in die Planungen eingebunden.

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss, der am 25.05.2020 gefasst wurde, wurde das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgeführt (08.06.2020 – 08.07.2020).

Nachdem die Planungen intensiv mit den Eigentümern sowie den Fachplanern abgestimmt wurden, soll nun die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) durchgeführt werden. Auch die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, Stellung zu nehmen und Anregungen zu äußern.

Gemäß Baugesetzbuch wurde zum geplanten Baugebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnisse als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sind. Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgestimmt. Hierfür wurde ein entsprechendes Scopingpapier den Unterlagen beigelegt.

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Spitalbühnd“ ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Im Süden grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 2 „In der vorderen Bünd - Spitalbünd“ vom 03.05.1985 an. Dieser setzt südlich der Freihofstraße ein reines Wohngebiet fest, ergänzt durch eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten sowie einer öffentlichen Grünfläche im Osten, die in Teilen als Spielplatz und Wiese, in einem anderen Teil als Friedhofsfläche näher bestimmt ist.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren und zur städtebaulichen Planung wird das Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung bearbeitet. Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer sollen, soweit möglich, schon frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Nach Abschluss des notariellen Vertrags zur Grundstücksneuordnung soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ überwiegend als geplante Wohnbaufläche dar. Nur ein kleiner Teilbereich im Norden und Westen ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die landwirtschaftliche Fläche ist darüber hinaus großteils gekennzeichnet als Suchraum für Kompensationsbereiche für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen (Punktsignatur).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab) mit Abgrenzung des Bebauungsplans „Spitalbühnd“ (gelb) Quelle: FNP Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit eigener Darstellung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt das Baugebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet fest, im Westen und Norden begleitet von einem Streifen öffentlicher Grünfläche, in den zum einen der Graben verlegt werden soll, zum anderen der notwendige Ausgleich realisiert werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht damit trotz der geringfügigen Abweichung (öffentliche Grünfläche im Westen sowie geringfügige Erweiterung des Wohngebiets nach Norden und Westen) den Darstellungen des Flächennutzungsplans und kann im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der bestehenden Bebauung des Ortsteils Waltersweier innerhalb der Stadt Offenburg. Es ist nahezu eben.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Spitalbühnd, es ist im Süden über die Schäffersheimer Straße und im Nordosten durch die Weierstraße erreichbar. Vor allem die Weierstraße ist in ihrem heutigen Ausbauzustand entlang des Neubaugebietes eine sehr schmal ausgebaute öffentliche Straße, die in erster Linie für den landwirtschaftlichen Verkehr und den Fußgänger- und Fahrradverkehr eine Bedeutung hat. Um im Bereich des Plangebietes eine Erschließungsfunktion realisieren zu können, muss die bestehende Straße teilweise ausgebaut werden, folglich wurde die Verkehrsfläche in die Planungen integriert. Eine Erschließung des Plangebiets im Süden über die Freihofstraße ist nicht vorgesehen, da diese aufgrund der geringen Breite im weiteren Verlauf als Sackgasse ausgebildet ist,

die vor dem Kindergarten endet. Für den Fuß- und Radverkehr bestehen hier jedoch bereits Wegeverbindungen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über die bestehenden Kabel und Leitungstrassen realisiert werden, die in der Schäffersheimer und der Weierstraße liegen. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt, ob die Leitungen ausreichend dimensioniert sind, oder ob hier weitere Maßnahmen notwendig werden.

5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist heute eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die kleinteilige Eigentümerstruktur bedingt dabei eine differenzierte Nutzung unterschiedlicher Intensität. Im Plangebiet selbst liegen darüber hinaus verschiedene Entwässerungsgräben mit begleitenden Grünstrukturen unterschiedlicher Ausprägung, sowie entlang der südlichen Grenze eine Baumreihe aus Linden, die bisher den Ortsrand darstellt. Eine kleine Fläche im Südwesten wird landwirtschaftlich zur Viehhaltung im Nebenerwerb genutzt. Darüber hinaus ist das Plangebiet unbebaut. (siehe hierzu auch Kapitel 5 im Umweltbericht).

5.4 Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen eine besondere Begründungspflicht (Umwidmungssperrklausel). Im vorliegenden Fall sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans knapp 6,47 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Diese sind fast vollständig im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt, nur ein kleiner Teil des Plangebiets im Westen wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe hierzu Kapitel 4). Die Fläche wird heute insgesamt als landwirtschaftliche Ackerfläche bewirtschaftet, nur kleine Bereiche im Süden und entlang des bestehenden Entwässerungsgrabens werden anderweitig genutzt, beispielsweise für die Tierhaltung auf einer kleinen privaten Grünfläche im Süden.

Die Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist im Geltungsbereich mit „mittel bis hoch“ bewertet. Im Vergleich dazu sind die Böden im Umfeld des Ortsteils auf den Flächen westlich des Geltungsbereiches sowie die südwestlich an Waltersweier angrenzenden Flächen in dieser Bodenfunktion überwiegend als „mittel“ bewertet. Nur ein schmaler Bodenstreifen im Anschluss an der Südwestgrenze zu Waltersweier ist von hoher Bedeutung. Die Flächen östlich Waltersweiers weisen für die natürliche Bodenfruchtbarkeit überwiegend eine mittlere bis hohe Bedeutung auf.

Der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen steht der dringende Wohnraumbedarf innerhalb der Stadt Offenburg und speziell auch im Ortsteil Waltersweier gegenüber. In der Abwägung der Belange räumt die Stadt Offenburg den Belangen des dringenden Wohnraumbedarfs Vorrang ein. Schon im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden die verschiedenen Optionen ermittelt, dargestellt, der Bedarf berechnet und anschließend die Flächen für eine zukünftige Entwicklung definiert. Auch hier wurden die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt. Es wurde untersucht, ob es Planungsalternativen gibt, bei denen der Verlust landwirtschaftlicher Flächen deutlich geringer wäre. Solche Flächen wurden im Ortsteil jedoch nicht gefunden, da die bestehende Siedlung von Waltersweier nachhaltig erweitert werden sollte. Die Flächengröße wurde so gewählt, dass mittel- bis langfristig der vorhandene Bedarf im Ortsteil gedeckt werden kann und sich der Ortsteil harmonisch weiterentwickelt.

Die Stadt wird bei Bedarf in Kontakt zu den betroffenen Landwirten treten, um Ersatzflächen oder andere einvernehmliche Lösungen zu finden. Auch wird die Stadt versuchen, mit den Landwirten eine Lösung für die verbleibenden Grundstücksteile westlich des Plangebiets zu finden, so dass eine Bearbeitung der Flächen auch langfristig möglich ist. Darüber hinaus wird versucht, die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen zu vermeiden, beispielsweise bei den notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen. Hier sollen beispielsweise innerhalb von bestehenden Wald-Flächen Maßnahmen durchgeführt werden, so dass keine weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Städtebau

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

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

Das Konzept schafft eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Nutzungsmöglichkeiten der öffentlichen Räume entlang der Grünachsen und auf den Plätzen. Eine neue, starke Grünachse führt vom Rathaus / Freihofstraße in das Wohnquartier. Entlang des aufgewerteten Regenwassergrabens führt ein Fußweg unter Baumgruppen zu den Wohnstraßen. In den Wohnstraßen rhythmisieren Einzelbäume den Straßenraum, entschleunigen den PKW-Verkehr und bilden am Ende der Straße paarweise auf dem Platz angeordnet einen Ort der Begegnung im Wohnhof. So können Nachbarschaften entstehen, die im Sinne einer dörflichen Gemeinschaft zu einem intensiven Miteinander führen. Das Wohnumfeld kann familiengerecht gestaltet werden. Der bestehende Spielplatz in der Nachbarschaft, an der Freihofstraße, ist über die geplanten Fußwegebeziehungen gut erreichbar; er soll mit der Realisierung des neuen Quartiers ertüchtigt und umgestaltet werden.



Der angebotene Geschosswohnungsbau ist ortstypisch als offene Bauform angelegt. Diese Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Süden des Quartiers und bieten Platz für familien- und seniorengerechte Wohnungen. Um hier eine angemessene bauliche Dichte sowie eine ausreichende Zahl an Wohnraum entstehen zu lassen, dürfen die Geschosswohnungsbauten mit jeweils 3 zulässigen Vollgeschossen höher sein als die umgebende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. So können die zentraleren Bereiche des Plangebiets akzentuiert werden und es wird deutlich, dass hier der Anschluss an den bestehenden Ortskern erfolgt. Sowohl im Hinblick auf die erzielbare Geschossfläche als auch hinsichtlich des Nettobaulands stellt der Entwurf insgesamt einen wirtschaftlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung dar. Die geplanten 165 Wohneinheiten sollen in einer Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungsbau einschließlich öffentlich geförderter Wohnungen erstellt werden. Dabei steht vor allem auch die Vielfalt der angebotenen Wohnformen im Vordergrund, so dass der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil ein attraktives und vielfältiges Angebot entgegengestellt werden kann. So werden die Grundstücke für die individuelle Bebauung unterschiedlich groß sein, es werden auch Reihenhäuser ermöglicht, so dass insgesamt eine gute Mischung an Wohnformen entsteht.

Die Gebäude sind überwiegend für eine optimale Nutzung regenerativer Energien mit nach Süden orientierten Dachflächen angeordnet. Entlang der Haupteinfahrstraße stehen die Gebäude giebelständig und flankieren in den Wohnstraßen traufständig mit niedrigeren Gebäudeproportionen den Straßenraum. Insgesamt wird die Bebauung entlang der Verkehrsflächen konzentriert, so dass zum einen der öffentliche Raum gefasst und gestaltet wird, zum anderen aber auch die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden, so dass zusammenhängende Grün- und Freiräume entstehen, die Sichtachsen bilden und das Plangebiet gliedern und durchgrünen. Diese rückwärtigen Bereiche können durch die Bewohner als ihre privaten Freiräume genutzt werden, sie können diese individuell gestalten und nutzen. Diese Zweiteilung zwischen dem öffentlichen Raum mit einer angebotenen Nutzungsvielfalt und den privaten rückwärtigen Freiräumen spiegelt auch das städtebauliche Ziel wider, auf der einen Seite mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam umzugehen, auf der anderen Seite jedoch auch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, ein harmonisches Miteinander zu ermöglichen, sowie einen attraktiven Ortsrand zu gestalten.

6.1.2 **Verkehrskonzept**

Individualverkehr

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

Verkehr angemessen aufnehmen können und auch einen Begegnungsverkehr von größeren Fahrzeugen problemlos zulassen.

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.

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

Fußgänger- und Radverkehr

Auch für die Fußgänger und Radfahrer erfolgt eine südliche und eine nördliche Anbindung, wobei der Schwerpunkt für das Neubaugebiet Spitalbühnd im Süden, in Richtung des Ortszentrums (Kindergarten/ Spielplatz, Haltestellen ÖPNV in der Römerstraße) und der Gesamtstadt liegt. Entlang der südlichen Haupterschließungsachse in Ost-West-Richtung sind beidseitig separate Fußwege angeordnet. In Nord-Südrichtung verläuft östlich der Haupterschließungsachse ein separater Fußweg entlang des Entwässerungsgrabens. Dieser ist mit begleitendem Grün ausgebildet. Zudem sind die Wohnstraßen untereinander durch Fußwege verbunden. Die untergeordneten Wohnstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, so dass hier ein Straßenraum für alle Nutzer entsteht, die sich im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme den Straßenraum teilen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sowie der geringen Länge der Wohnstraßen ist dies möglich und führt zu einer deutlichen Reduzierung der für die Verkehrsfläche in Anspruch genommenen Flächen. Die Wohnhöfe an den Enden sollen so gestaltet sein, dass hier eine Aufenthaltsqualität entsteht und diese Bereiche durch die Anwohner intensiv genutzt werden können. Westlich entlang der Geltungsbereichsgrenze wird ein Pflegeweg entstehen, dieser dient der Unterhaltung des Grabens. Insgesamt entsteht im Plangebiet so ein Fuß- und Radwegesystem, welches auf kurzen Wegen das neue Quartier erschließt und den Ortskern anbindet.

Stellplatzkonzept

Das Stellplatzkonzept für das Plangebiet basiert auf 2 wesentlichen Aspekten. Zum einen sind die Eigentümer der Einzel- und Doppelhäuser angehalten, ihren Bedarf auf dem eigenen Grundstück entsprechend zu realisieren. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die privaten Einzel- und Doppelhausgrundstücke ermöglichen von ihrer Größe und ihrem Zuschnitt her aber auch die Parkierung eines zweiten oder weiterer PKWs. Es werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, nach denen Garagen, Carports und Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig sind. Somit

ist ausreichend Platz auf den einzelnen Grundstücken, um die notwendigen Stellplätze zu realisieren. Es wird auch noch weiter definiert, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Stellplätze entsprechende Abstände zu den Verkehrsräumen einhalten müssen, so dass diese den Straßenraum nicht einengen.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden die notwendigen Stellplätze entweder in großzügigen und zum Teil zusammenhängenden Tiefgaragen untergebracht, die dann direkt von der neuen Schäffersheimer Straße anzufahren sind. Teils werden sie auf den Grundstücken oberirdisch angeordnet in eigens dafür dargestellten Stellplatzzonen, die mit Baumpflanzungen zu begrünen sind. Die Differenzierung ermöglicht in einem kleinen Teilbereich die ebenerdige Anordnung von Stellplatzflächen auf dem privaten Grundstück. Dies soll dem öffentlich geförderten Wohnungsbau ermöglichen, durch den Verzicht auf die Anlage einer kostenintensiven Tiefgarage, die Mieten geringer zu halten.

Zum anderen sollen im öffentlichen Raum ausreichend Stellplätze für den Besucherverkehr zur Verfügung gestellt werden. So werden entlang der neuen verlängerten Schäffersheimer Straße Stellplätze angeordnet. Darüber hinaus gibt es in den Wohnwegen jeweils einige wenige öffentlich Stellplätze, die dann vom Besucherverkehr genutzt werden können. Die öffentlichen Stellplätze sind entsprechend der Dichte der Wohneinheiten verteilt im Quartier nachgewiesen. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze wurde so festgelegt, dass je 100 baurechtlich erforderliche Stellplätze auf den Privatgrundstücken zusätzlich 15 öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Die Parkplätze vor den südlichen Mehrfamilienhäusern können eventuell im Einzelfall durch Bewohner aus dem Neubaugebiet zum sicheren Holen und Bringen der Kita-Kinder genutzt werden.

6.1.3 **Grünordnung / Freiraumgestaltung**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Waltersweier und arrondiert die bestehende Bebauung des Ortsetters. Durch die Bebauung wird der Ortsrand neu gestaltet, so dass im Zuge der Planung auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets geachtet wird. Bei der Planung sind dabei 2 wesentliche Ansätze berücksichtigt worden: Zum einen wird innerhalb des Baugebiets die Anordnung der baulichen Anlagen so gestaltet, dass die Bebauung sich um die erschließenden Stichstraßen hin anordnet. Damit wird auf der einen Seite dieser öffentliche Raum gefasst, auf der anderen Seite werden jedoch die rückwärtigen Grundstücksflächen von einer Bebauung freigehalten, so dass im Innern des Plangebiets kleine Freiräume erhalten bleiben, die von den Bewohnern als private Gärten genutzt werden können. Diese Freiflächen tragen dazu bei, dass das Plangebiet angemessen durchgrünt wird, dass Sichtbeziehungen in die freie Landschaft erhalten bleiben, und dass eine ökologische Wertigkeit innerhalb des Plangebiets erhalten bleibt.

Der zweite wichtige Ansatz ist die Eingrünung des Plangebiets nach Westen und Norden, sowie zur bestehenden Bebauung im Osten und Süden. Zur freien Landschaft hin wird ein etwa 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen angelegt, der verschiedene Funktionen übernehmen wird. So soll zum einen die Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft hin realisiert werden, zum anderen soll hier auch der heute das Plangebiet kreuzende, bestehende „Spitalbühndgraben“ hin verlegt werden, so dass dieser in seiner Entwässerungsfunktion erhalten werden kann. Darüber hinaus ist vorgesehen im Graben das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, zurückzuhalten und abzuleiten bzw. teilweise zu verdunsten. Des Weiteren entsteht durch diese öffentliche Grünfläche ein Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, so dass Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen vermieden werden können. Innerhalb der Grünflächen sollen Baum-

und Strauchpflanzungen realisiert werden. Diese werden in lockeren Gruppen angepflanzt, so dass zum Plangebiet nicht eine „Grüne Wand“ entsteht, sondern eine lockere Begrünung, die Ein- und Durchblicke gewährleisten und insgesamt ein interessanter Ortsrand entsteht, im Wechsel zwischen Bebauung und Bepflanzung. Begleitende, attraktive Fuß- und Radwegebeziehungen sollen erhalten werden, so dass die Bewohner von Waltersweier auch weiterhin die angrenzende Landschaft für die Naherholung nutzen können.

Nach Osten und Süden sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten und aufgewertet werden, so dass auch hier angemessen dimensionierte öffentliche Grünflächen entstehen, die zum einen die Bestandsbebauung entsprechend eingrünen und die neuen Verkehrswege begleiten und gestalten. Auch hier soll das anfallende Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und abgeleitet bzw. teilweise zur Verdunstung gebracht werden, so dass insgesamt zum einen die bestehenden Gräben erhalten und aufgewertet werden, zum anderen jedoch auch im Sinne einer hydrologisch nachhaltigen Stadtentwicklung ein Gesamtkonzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgesetzt werden kann (siehe hierzu auch Kapitel 0).

In den privaten Grünflächen werden kleine, offene Rinnen angelegt, in denen das anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Grünflächen geleitet wird. Diese Rinnen werden das Plangebiet als wesentliches Gestaltungselement im Freiraum begleiten und strukturieren.

Im Süden wird die bestehende Baumreihe erhalten und weiter nach Osten ergänzt, so dass hier in Verbindung mit dem neuen öffentlichen Platz am Rathaus eine Freifläche entsteht, die unterschiedlich durch die Bewohner von Waltersweier sowie die neuen Bewohner des Plangebiets genutzt werden kann. Die Fläche wird als öffentliche Fläche entwickelt und mit Bäumen überstellt, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet wird, aber auch sehr unterschiedliche Nutzungen dieses öffentlichen Raumes möglich sind. Zusammen mit den kleinen Wohnplätzen am Ende der Erschließungsschleifen, entsteht so ein Netz öffentlicher Flächen, die durch die Bewohner in Anspruch genommen werden können und die zu Kommunikation der Bewohner untereinander einladen. Verbunden sind diese Flächen durch Fuß- und Radwege, die abgerückt von den Haupteerschließungsstraßen verlaufen und dem Plangebiet insgesamt eine hohe Qualität im öffentlichen Raum geben.

Die Pflanzfestsetzung im Südosten zur Eingrünung von Baufeld 1 (im Übergang von Mehrfamilienhaus zu Bestandsbebauung bei Flurstück 41), wird festgesetzt, um durch die Dichte und Höhe der Bepflanzung den gewünschten Sichtschutz zu erreichen.

Die geplanten Grünordnungsmaßnahmen und die Freiraumgestaltung sind aus dem nachfolgend abgebildeten Grünordnungsplan ersichtlich.



6.1.4 Entwässerungskonzept

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

Für das gesamte Plangebiet wurde dementsprechend ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet. Dieses basiert auf offenen Grabenstrukturen in den nördlichen, östlichen und westlichen Grünzonen. Diese Gräben in den öffentlichen Grünflächen wurden in die Grün- und Freiraumplanung integriert. Die Entwässerungsgräben sollen naturnah als weitgehend flach ausgebildete, nur zeitweise wasserführende und bewachsene Vertiefungen gestaltet werden, die am Rand bepflanzt werden können. Das anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundrundstücken sowie den öffentlichen Flächen soll entweder über offene Rinnen im Straßenraum oder über offene Rinnen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen den Gräben zugeleitet werden. Diese Rinnen auf den rückwärtigen privaten Grundstücksflächen werden naturnah und mit natürlichen Materialien gestaltet, so dass sie sich in die Gärten und Grünzonen integrieren.

Die großen Gräben im Westen, Osten und Norden des Gebietes werden in ihrem Querschnitt und Volumen ausgebildet, um die erforderlichen Volumina, auch bei Starkregen, aufnehmen zu können. Auch gestalterisch und freiraumplanerisch sollen die Gräben einen positiven Gestaltungsaspekt übernehmen. Insgesamt soll in diesen Gräben das Wasser gesammelt und entsprechend abgeleitet werden. Im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements kann hier das Wasser verdunsten und in geringerem Ausmaß auch versickern.

Die Schmutzwasserkanäle werden in den öffentlichen Straßen verlegt und verlaufen im Ost-West ausgerichteten Teil der Schäffersheimer Straße, in der Straße „Zum Säbele“, in der Straße „Zum Eigner“, im Benedikt-Broß-Weg und in der Straße „Im Sandbühl“ jeweils von den Plätzen im Westen in östliche Richtung zum Nord-Süd ausgerichteten Teil der Schäffersheimer Straße. Dort wird das Schmutzwasser gesammelt und nach Norden in die Weierstraße und weiter in Richtung des Verbandsklärwerks in Offenburg-Griesheim geleitet.

6.1.5 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Offenburg misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan Spitalbühnd handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Schon auf der Entwurfsebene wurden wesentliche Elemente des Klimaschutzes in die Planungen integriert. So wurde, um das Aufheizen des Klimas zu vermeiden, darauf geachtet, dass großzügige Grün- und Freiflächen das Plangebiet eingrünen und für eine umfangreiche Beschattung sorgen. Diese Grünstrukturen verlaufen darüber hinaus in Nord-Süd-Richtung und nehmen so die Hauptwindrichtung in Waltersweier auf, so dass auch entlang dieser Strukturen die Belüftung des neuen Ortsteils gewährleistet werden kann. Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen im öffentlichen Raum werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit auch einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie auch mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen im Straßenraum umgehen können.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Dieses wird im Plangebiet in oberirdischen Mulden gesammelt und gedrosselt an die weiteren Gräben der Umgebung abgegeben. So soll das Wasser möglichst in den Mulden temporär verbleiben, so dass die Möglichkeit besteht, dass das Wasser hier verdunstet und damit einen positiven Einfluss auf das Mikroklima hat. Eine Begrünung der Dachflächen wird für alle Flachdächer festgesetzt, was ebenfalls einen positiven Effekt auf das Mikroklima hat, da auch hier das anfallende Regenwasser zur Verdunstung gebracht werden kann. Da jedoch nur die untergeordneten Dächer als Flachdächer gestaltet werden können, ist so nur ein geringer Teil begrünt. Die verbleibenden Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer zu gestalten, diese können zwar begrünt werden, aufgrund des hohen technischen Aufwandes, der Pflegeintensität und der hohen Kosten, soll jedoch auf die Pflicht, auch diese Dächer zu begrünen verzichtet werden. Die Dächer sind jedoch überwiegend so ausgerichtet, dass die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von regenerativen Energien genutzt werden kann.

Ein dritter Ansatz basiert auf der Vermeidung von Verkehr und dem Ansatz, die Verkehrsflächen zu minimieren. So wurden in der Planung attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen, die den Ortskern von Waltersweier, aber auch die umgebenden Freiraumstrukturen gut anbinden, so dass hier die kurzen Wege verkehrssicher und in einem attraktiven Wegenetz zurückgelegt werden können. Darüber hinaus wurden die Straßenflächen vor allem in den Wohnstraßen so dimensioniert, dass so wenig wie möglich Flächen in Anspruch genommen werden. So werden gemischte Verkehrsflächen in Form von verkehrsberuhigten Bereichen ohne separate Fuß- und Radwege geplant. Diese werden darüber hinaus durch Bäume begrünt, so dass eine Verschattung des Straßenraums ermöglicht und dass ein Aufheizen der Straßen verringert wird. Darüber hinaus werden vor allem in den Bereichen für den Geschosswohnungsbau die Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Durch eine vorgeschriebene Begrünung dieser Tiefgaragen können die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert werden. Auf den verbleibenden Grundstücken sollen die Stellplätze oberirdisch angeordnet werden, hier sind die Eigentümer dazu verpflichtet je Wohneinheit mindestens einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Durch einen Verzicht auf eine Erhöhung der notwendigen Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass mehr Stellplätze realisiert werden als erforderlich, so dass die Inanspruchnahme von Flächen minimiert werden kann.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, so dass insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

6.1.6 **Lärmschutz**

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 auf die verschiedenen Ortsteile entlang des Ausbauabschnitts berechnet und bewertet. Zur Situation in Waltersweier kommt die Berechnung zu dem Schluss, dass hier rein rechnerisch die Lärmrichtwerte während der Nacht nicht eingehalten werden können. Auch die Umgebungslärmkartierung von 2017, die die Belastungen entlang von Bundesstraßen und Autobahnen darstellt, kommt zu dem Ergebnis, dass nachts die Werte zwischen 45 und 50 dB(A) liegen, so dass die Richtwerte der DIN 18005 nachts (45 dB(A)) nicht eingehalten werden können, während bei einer Beurteilung gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) die Immissionsgrenzwerte nachts von 49 dB(A) zulässig sind. Entlang der Autobahn ist in den letzten Jahren

eine rund 800 m lange Erdaushubdeponie des Ortenaukreises in der Form eines Walls aufgeschüttet worden. Sie reicht von Süden kommend gegenwärtig bis etwa auf die Höhe des Baugebiets. Diese Erdhaushubdeponie soll jetzt um weitere rund 800 m nach Norden verlängert werden. Hier wird seit Juni 2021 die geplante Zufahrtsstraße errichtet, so dass ab Oktober 2021 damit begonnen wird, die Deponie von Süden her mit Erde zu beschicken. Die Erdaushubdeponie kann nach erfolgter Aufschüttung die Funktion eines Lärmschutzwalls übernehmen. Mit Berücksichtigung dieses Walles werden voraussichtlich auch die Nachtgrenzwerte überall eingehalten werden können. Da jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit der Zeitpunkt der Fertigstellung der Erdaushubdeponie bestimmt ist, wurde zur Offenlage eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet. Diese sollte zum einen die ursprünglich getroffenen Annahmen (z.B. Verkehrsaufkommen) und die Ergebnisse prüfen und gegebenenfalls aktualisieren und zum anderen auch für die Zeit bis zur endgültigen Fertigstellung der Deponie die notwendigen Maßnahmen definieren. Unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostizierten Verkehrsmengen auf der Autobahn A5 kommt die Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zur Fertigstellung des Erdaushubwalls nachts überschritten werden. Dementsprechend sind Schutzmaßnahmen notwendig, zum einen durch die Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen und zum anderen durch die Grundrissorientierung.

6.1.7 Hochwasserschutz

Die Planflächen des Neubaugebietes und alle an den bebauten Ortskern angrenzenden Flächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährliche Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

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 zu der gewählten Gebietsabgrenzung, bei der diese Einschränkung nicht besteht.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem Ziel hier Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nutzungen wie der Versorgung des Plangebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden dabei aus zwei Gründen ausgeschlossen: Zum einen liegt das Plangebiet in Ortsrandlage, abseits der zentralen Bereiche von Waltersweier, so dass diese Nutzungen hier städtebaulich nicht richtig angeordnet wären. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoller, diese Nutzungen in den zentralen Bereichen von Waltersweier anzusiedeln, beziehungsweise die bestehenden Strukturen dort zu sichern. Zum anderen sollen Störungen im Plangebiet durch Zulieferer- und Besucherverkehr vermieden werden, die durch diese Nutzungen üblicherweise in das ansonsten eher ruhige Wohngebiet hineingetragen werden würden.

Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 4 Nr. 2 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs.3 Nrn. 4 und 5 BauNVO) dürfen ebenfalls nicht im

Plangebiet errichtet werden, da für diese Nutzungen große Flächen benötigt werden, die an anderer Stelle im Ortsteil oder der Stadt Offenburg in geeignetem Umfang zur Verfügung stehen. Darüber hinaus würden durch diese Nutzungen Konflikte bezüglich Verkehrsaufkommen, Lärm- und Geruchsemissionen mit der bestehenden Bebauung generiert, die dem planerischen Ziel des qualitätsvollen Wohnens entgegenstehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind ebenfalls im Plangebiet nicht zugelassen, da das Plangebiet mit dem Ziel entwickelt werden soll, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Für das Wohngebiet WA5 wird darüber hinaus die Errichtung von förderfähigem Wohnraum festgesetzt. Hier möchte die Stadt sicherstellen, dass gemäß dem städtebaulichen Konzept sowie den Planungsgrundsätzen der Stadt entsprechend Wohnraum geschaffen wird.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen dient generell der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitalbühnd“.

6.2.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die verschiedenen Festsetzungen geregelt. Dabei werden unterschiedliche Bereiche definiert, so dass die Ziele des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) werden im Plangebiet für die unterschiedlichen Teilbereiche definiert. Insgesamt soll in den Randbereichen, in den allgemeinen Wohngebieten WA1, eine lockerere Bebauung ermöglicht werden, so dass hier eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt wird. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft soll so eine harmonische Bebauung entstehen. In den inneren Bereichen soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden, so dass hier auch entsprechend mehr bebaut werden darf. In den Bereichen, in denen Reihenhäuser entstehen sollen, im allgemeinen Wohngebiet WA3, wird für die Reihemittelhäuser die zulässige Grundflächenzahl nochmals erhöht, da bei Reihenhäusern traditionell die Mittelhäuser auf relativ kleinen Grundstücken errichtet werden. Insgesamt darf die festgesetzte GRZ gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung überschritten werden, jedoch nur bis zu einem Wert von 0,6. Über diese generellen Überschreitungsmöglichkeiten hinaus, darf im allgemeinen Wohngebiet WA5 die GRZ überschritten werden, jedoch nur durch Stellplätze, Garagen, Carports, deren Zufahrten und Wegeflächen bis zu einem Wert von 0,8, wenn die baulichen Anlagen begrünt werden und die Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden. Diese Festsetzung wurde für das WA5 aufgenommen, da hier der Geschosswohnungsbau realisiert werden soll, in dem kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden soll. Um die Kosten zu minimieren, soll hier das oberirdische Parken ermöglicht werden, so dass auf den Bau von Tiefgaragen verzichtet werden kann. Auch durch Tiefgaragen im Allgemeinen Wohngebiet WA4 darf die zulässige GRZ überschritten werden, bis zu einem Wert von 0,8, aber nur dann, wenn die Tiefgarage in den Bereichen, in denen sie weder durch die Bebauung noch durch Wege- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen wird mit einer entsprechenden Begrünung angelegt wird. So können einerseits auf den Baugrundstücken ausreichend Stellplätze hergestellt werden, auf der anderen Seite wird jedoch die Versiegelung minimiert und ein Ausgleich hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter erreicht. Auch die optische Wahrnehmung des Plangebiets und seine Wohnumfeldqualität

werden aufgewertet, wenn die nicht überbauten Grundstücksflächen nicht durch Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) variiert analog den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), so dass hinsichtlich der baulichen Ausnutzung das geplante harmonische Erscheinungsbild der Bebauung gewährleistet bleibt mit der dichteren Bebauung in den Teilbereichen, die an den Ortskern heranreichen und einer lockeren Bebauung in den Randbereichen.

Auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gestaffelt festgesetzt. In den südlichen, ortsnahen Bereichen dürfen 3 Vollgeschosse errichtet werden, während im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser 2 Vollgeschosse errichtet werden können. Um eine angemessene Ausnutzung der Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sicherzustellen, wird für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 festgesetzt, dass hier zwingend 2 Vollgeschosse realisiert werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 soll auf eine solche Mindestanforderung verzichtet werden, da diese Bereiche die Randbereiche des Neubaugebiets darstellen. Vor allem im Hinblick auf die Realisierbarkeit von ebenerdigen Wohnformen soll hier auch eine lockerere Bebauung möglich sein.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine angemessene Nutzung der in Anspruch genommenen Flächen.

Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan „Spitalbühnd“ durch verschiedene Parameter beschrieben: Maximal zulässige Trauf-, Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertigfußboden), sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Insgesamt ist es das Ziel der Planung, hier Gebäude gemäß dem städtebaulichen Entwurf zu realisieren. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dabei die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Teilen des Plangebiets auch als Mindest- und Höchstwert definiert, so dass sichergestellt wird, dass durch die Bebauung das Potenzial des Baugebiets auch ausgeschöpft wird. Gemäß den zulässigen Vollgeschossen wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen definiert. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenverkehrsflächen, so dass zusammen mit den dargestellten Höhenpunkten innerhalb der Straßenflächen deutlich wird, wie hoch die neue Bebauung werden kann. Die Festsetzungen im Bereich von zwei Vollgeschossen sehen dementsprechend eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m vor. Im Bereich der Geschosswohnungsbauten im Süden dürfen die Traufen bis zu 9,5 m und die Gebäudehöhen bis 13,5 m hoch sein, so dass hier eine höhere Bebauung zulässig ist, die jedoch einen harmonischen Übergang zwischen dem bereits bebauten Ortsteil und der angrenzenden kleinteiligeren Bebauung ermöglicht. Die zulässige Traufhöhe darf durch Traufen von Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden, so dass entsprechende Dachaufbauten möglich werden, da diese, wenn sie eine entsprechende Breite bezogen auf das Hauptdach überschreiten, eine eigenständige Traufhöhe generieren, die entsprechend den Festsetzungen zu bewerten ist. Auch für technische Aufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschritten werden. Damit soll die Nutzung regenerativer Energien gefördert und den Eigentümern ermöglicht werden, entsprechende Anlagen auf den Dächern zu installieren, ohne dadurch Nachteile bezüglich der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu generieren.

Durch diese Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der zulässigen Grundflächenzahl wird die mögliche Bebauung im Plangebiet hinsichtlich ihrer Kubatur deutlich beschrieben und entsprechend gesichert. Darüber hinaus werden auch für die zulässigen Nebenanlagen, Garagen und Carports Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So dürfen diese eine maximale Traufhöhe von 3,0 m nicht überschreiten, so dass sie im Plangebiet nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Im Plangebiet soll die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt werden. Basierend auf dem Konzept der oberirdischen Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers (siehe hierzu Kapitel 0), das in den Straßenräumen in offenen Rinnen in die Grünflächen in den Randbereichen abgeleitet werden soll, wurde zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,15 m über der Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegen muss, maximal jedoch 0,50 m. Tiefliegende Gebäudeöffnungen (z.B. Lichtschächte, außenliegende Kellerabgänge) sind ebenfalls bauliche gegen Oberflächenwasser zu schützen. Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine abweichende Regelung getroffen, da hier die notwendigen Stellplätze teilweise in Tiefgaragen untergebracht werden sollen. Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers soll hier die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe angehoben werden, so dass die Tiefgaragendecke auch um bis zu 0,7 m über der heutigen Geländeoberfläche liegen kann bzw. mindestens 0,15 m über der Straßenoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße liegt. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auch bei Starkregenereignissen, bei denen im Extremfall ein Einstau auf den Grundstücken erfolgt, ein Eindringen von Niederschlagswasser in das Erdgeschoss der Wohnbebauung nicht zu erwarten ist, die Bebauung jedoch auch nicht übermäßig angehoben wird.

6.2.3 **Bauweise**

Gemäß dem grundlegenden städtebaulichen Entwurf wird im Bebauungsplan die Bauweise für die einzelnen Bereiche durch Eintragung in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden. So sollen im Norden vorwiegend Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden, die sich in harmonischer Weise gegenseitig ergänzen und das Ortsbild charakterisieren. Im Bereich der Wohnhöfe werden Reihenhäuser angesiedelt. So entsteht entlang der Wohnstraßen ein interessanter Mix aus verschiedenen Bauformen, die das Straßenbild prägen. Im Süden hingegen soll in dichter Bauweise Geschosswohnungsbau umgesetzt werden, so dass moderne Wohnformen realisiert werden können. Hier wird im Bebauungsplan die abweichende Bauweise definiert, so dass Einzelhäuser entstehen mit seitlichem Grenzabstand, dass jedoch die zulässigen Gebäudelängen auf maximal 35 m begrenzt werden. So soll vermieden werden, dass übermäßig massiv in Erscheinung tretende Baukörper entstehen, die entlang der Straßen Riegel bilden.

6.2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese sind so gewählt, dass zum einen die mögliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahl realisierbar ist, zum anderen soll den Bauherren jedoch eine angemessene Möglichkeit gegeben werden, die Planungen individuell zu gestalten und die Bebauung auf dem eigenen Grundstück mit zu beeinflussen. Darüber hinaus ist das Ziel der Festsetzung der Baufenster auch, die städtebaulichen Zielsetzungen im

Plangebiet umzusetzen. Dementsprechend sollen die Gebäude in den Grundstücksbereichen entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen realisiert werden, so dass auf der einen Seite der Straßenraum baulich gefasst wird und dem Erscheinungsbild der Verkehrsflächen durch die Baufluchten ein Rahmen gegeben wird. Andererseits sollen so die rückwärtigen Grundstücksbereiche von einer Bebauung freigehalten werden, so dass grüne Räume zwischen der Bebauung und der freien Landschaft verbleiben. Zum einen erhalten diese zusammenhängenden Bereiche eine ökologische Wertigkeit, zum anderen beeinflussen sie auch das Orts- und Landschaftsbild positiv, indem Sichtbeziehungen erhalten bleiben und der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung entsteht.

Im Bereich der Haupteerschließungsstraße (Schäffersheimer Straße) werden die bebaubaren Grundstücksflächen im straßenzugewandten Bereich durch Baulinien definiert. Diese Baulinien wurden so gewählt, dass sie in einem angemessenen Abstand zur Straße die Bebauung verorten, um den Straßenraum zu fassen. Vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus (in den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5) soll so ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraums entstehen, das den Eingang in das neue Stadtquartier definiert und gestaltet. Ein Vorspringen und Zurückweichen von der Baulinie ist nur im Bereich von Hauseingängen zulässig, jedoch nur um bis zu 1,0 m. Durch diese Ergänzung wird eine Gliederung der Baukörper ermöglicht, so dass unter Beibehaltung der Stärkung des Straßenraums auch eine angemessene Individualisierung und Strukturierung der Baukörper erfolgen kann. Im nördlichen Bereich der Schäffersheimer Straße wird die Position der neuen Bebauung ebenfalls durch Baulinien bestimmt. Hier sind Einfamilienhäuser geplant, die zu den jeweiligen Wohnstraßen orientiert und auch von dort erschlossen werden, durch die Baulinien wird jedoch auch zur Schäffersheimer Straße eine Einheitlichkeit geschaffen, die den Straßenraum maßgeblich gestaltet.

6.2.5 Stellung baulicher Anlagen

In der Planzeichnung werden für die Baufenster die zulässigen Firstrichtungen eingetragen. Diese orientieren sich stark am städtebaulichen Entwurf. Ziel ist es, die Bebauung entlang den Wohnstraßen auszurichten, so dass sich ein harmonisches Ortsbild ergibt. Darüber hinaus ist die Südausrichtung der zulässigen Dächer in den Vordergrund gerückt, um die Nutzung der Sonnenenergie als regenerativen Energieträger zu stärken. Für die Bebauung in den Randbereichen sind zwei mögliche Firstrichtungen angegeben, da hier aus städtebaulicher Sicht im Übergang zur Landschaft ein größerer Gestaltungsspielraum möglich ist.

6.2.6 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten

Das städtebauliche Konzept im Plangebiet sieht vor, die Bebauung entlang der Wohnstraßen zu konzentrieren, um den Straßenraum zu fassen und die rückwärtigen Bereiche von einer Bebauung freizuhalten. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätzen so gewählt, dass baulich in Erscheinung tretende Anlagen nur innerhalb der Baufenster und innerhalb der Bereiche zwischen den Verkehrsflächen und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig sind. Darüber hinaus gibt es für die Reihenhäuser (WA3) sowie den geförderten Geschosswohnungsbau (WA5) Zonen für Garagen, Carports und Stellplätze, in denen ebenfalls entsprechend der vorliegenden Planung die Stellplätze angeordnet werden können. Diese Zonen wurden so angeordnet, dass die oberirdischen Stellplätze an einigen wenigen Stellen im Plangebiet konzentriert angeordnet werden, so dass sie das Bild des Straßenraums so wenig wie möglich stören.

Einzig kleine bauliche Anlagen mit weniger als 13 m³ Rauminhalt dürfen frei auf den Grundstücken positioniert werden, so dass kleine Gartenschuppen auch in den rückwärtigen Bereichen zulässig sind. Diese sind jedoch aufgrund ihrer geringen Größe nicht prägend für die Gartenflächen, so dass die Zulässigkeit dem städtebaulichen Konzept nicht entgegensteht. Ebenso sind hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Terrassen oder Müllbehälterabstellflächen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus können sie auch in den Bereichen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da diese Anlagen aufgrund der geringen Größe nicht das Ortsbild beeinträchtigen und eine individuelle Nutzung der Baugrundstücke gewährleistet werden soll. Darüber hinaus sind Swimmingpools und die begleitenden technischen Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen und in den hinteren Grundstücksbereichen zulässig, da diese insbesondere durch ihre begleitenden technischen und sonstigen Nebenanlagen baulich negativ in Erscheinung treten und das Ortsbild beeinträchtigen können.

Darüber hinaus sind für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen Abstände definiert, die aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen den Anlagen und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten sind. Für Garagen wurde dabei festgesetzt, dass sie einen Abstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten müssen auf der Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Auf den anderen Seiten ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Somit ist gewährleistet, dass auch beim Ein- und Ausfahren aus der Garage die Sicht auf die Verkehrsfläche gegeben ist. Auf der anderen Seite kann so noch ein ebenerdiger Stellplatz vor der Garage realisiert werden, so dass auch auf den schmaleren Grundstücken 2 Stellplätze errichtet werden können. Carports sind definiert als an mindestens 2 Seiten offene, überdachte Stellplätze, sie müssen einen Abstand vom öffentlichen Verkehrsraum von mindestens einem Meter einhalten, Stellplätze von mindestens 0,5 m. Insgesamt sollen so die baulichen Anlagen einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, so dass ein Einengen der Verkehrsfläche vermieden wird und damit die Verkehrssicherheit erhöht wird. Auf der anderen Seite sollen auch die eher massiv in Erscheinung tretenden Garagen von den Straßenräumen zurücktreten, um den Raum optisch nicht einzuengen, aber auch die Gestaltung einer Vorgartenzone zu ermöglichen.

Für die Tiefgaragen wird ebenfalls eine Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, so dass diese nur in den dargestellten Zonen im Plangebiet angeordnet werden dürfen. Lediglich die baulichen Anlagen der Ein- und Ausfahrten dürfen darüber hinaus auch noch im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der Zone für die Tiefgaragen angeordnet werden, so dass die Zufahrten eingehaust werden können, um die Lärmbelastung im Plangebiet gegenüber der Wohnbebauung zu reduzieren.

6.2.7 **Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten**

Höhenlage

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets werden im Zuge der Erschließung des Baugebiets realisiert. Die festgesetzten Höhenkoten beziehen sich auf die aktuellen Fachplanungen. Um einem gegebenenfalls auftretendem Anpassungsbedarf Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass von den zulässigen Höhen um bis zu 10 cm nach oben oder unten abgewichen werden darf.

Ein- und Ausfahrten

Eine weitere Festsetzung betrifft die Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken. Hier wird aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig ist. Zusätzlich soll

dadurch erreicht werden, dass eine entsprechende Vorgartenzone ausgebildet werden kann.

Zufahrtsverbot

In der Planzeichnung werden im nördlichen Verlauf der neuen Schäffersheimer Straße Bereiche dargestellt, in denen keine Zufahrten auf die privaten Grundstücke zulässig sind. Die Gebäude sind gemäß dem städtebaulichen Entwurf zu den kleineren Wohnstraßen hin orientiert, so dass sie auch von dort erschlossen werden sollen, um diese Orientierung und damit das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern. Darüber hinaus kann so gesichert werden, dass neben den neuen Wohnstraßen keine weiteren Ein- und Ausfahrten zur neuen Schäffersheimer Straße entstehen, so dass die Sicherheit hier gewährleistet werden kann. Die Planungen sehen vor, die Garagen der hier liegenden Einzelhäuser auf der anderen Gebäudeseite, also im Westen der neuen Gebäude zu positionieren, so dass die Einfahrt zu den Grundstücken nicht im Kurvenbereich liegt. Dies hat vor allem Gründe der Verkehrssicherheit. Darüber hinaus kann so zwischen der Bebauung und der Schäffersheimer Straße eine weitere Bebauung mit massiv in Erscheinung tretenden Garagen vermeiden werden, so dass entlang der Schäffersheimer Straße die eigentlichen Wohnhäuser den Straßenraum begrenzen und gliedern.

Darüber hinaus soll der nördliche Bereich der Schäffersheimer Straße die Haupterschließung des neuen Baugebiets darstellen, so dass eine durch das Ein- und Ausfahren aus den Grundstücken in diesen Bereichen entstehende Beeinträchtigung des Verkehrsflusses vermieden werden soll.

Auch im Bereich der Wohnhöfe werden in kleinen Teilen Bereiche definiert, in denen die Zufahrt zu den Grundstücken nicht zulässig ist. Hier stehen Gründe der Verkehrssicherheit im Vordergrund, da die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche hergestellt werden sollen und gerade im Bereich der Wohnhöfe eine intensive Nutzung der Flächen als Begegnungsort angestrebt wird.

6.2.8 **Versorgungsflächen**

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Hier soll, abgestimmt mit dem zuständigen Versorger, eine Trafostation errichtet werden, die der Versorgung des Plangebiets dient.

6.2.9 **Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Gemäß dem erarbeiteten Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser (siehe hierzu Kapitel 0) werden in der Planzeichnung die öffentlichen Grünflächen teilweise zusätzlich als Flächen mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung“ gemäß § 9 (1) 14 BauGB dargestellt. So kann die geplante Rückhaltung des Niederschlagswassers, welches planungsrechtlich als Abwasser gilt, gesichert werden. In diesen Flächen sind dann auch kleinere bauliche Anlagen zulässig, die das anfallende Wasser reinigen oder für eine Drosselung des Abflusses in das weiterführende Grabensystem sorgen. Auch Zufahrten zu den Bauwerken sind zulässig, so dass diese entsprechend gewartet werden können.

6.2.10 **Grünflächen**

Neben den Wohngebieten werden im Plangebiet auch Verkehrsflächen, sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, um die Erschließung, sowie die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Bei den öffentlichen Grünflächen wird die Festsetzung ergänzt um die jeweilige Zweckbestimmung. So gibt es neben den kleinen straßenbegleitenden Grünflächen, die als Verkehrsbegleitgrün

festgesetzt werden, auch öffentliche Wiesen- und Parkflächen, die entsprechend gestaltet werden. Vor allem die Parkanlage im Süden soll langfristig den Menschen eine attraktive Möglichkeit bieten, sich im Freien aufzuhalten und den Raum individuell zu nutzen. Weiter öffentliche Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen, hier sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen, so dass das neue Wohngebiet entsprechend eingegrünt wird. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Ausgleichsflächen und Abwasserbeseitigung dienen neben der ökologischen Funktion noch als Rückhalteraum für das anfallende Niederschlagswasser. Dementsprechend sollen hier Flächen entstehen, in denen das Wasser ergänzend zu den Gräben gesammelt und zurückgehalten werden kann. Um diese Rückhaltefunktion zu ermöglichen, wird vor allem im Norden im Anschluss an den bestehenden Graben ein Rückhaltebauwerk bzw. eine bauliche Anlage zur Drosselung notwendig, so dass in die Festsetzung für die Grünfläche aufgenommen wurde, dass solche baulichen Anlagen bis zu einer definierten Größenordnung zulässig sind.

6.2.11 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In der Planzeichnung sind parallel zu den Anwohnerstraßen in den rückwärtigen privaten Grundstücksbereichen Flächen dargestellt, die mit einem Leitungsrecht zu belegen sind (LR1). Hier soll das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken gesammelt und über offene Gräben und einen Anschlusskanal unterhalb der Haupteerschließungsstraße in die nahegelegenen öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden, wo es gesammelt und dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet wird, bzw. teilweise verdunsten kann. Zur Sicherstellung der hydraulischen Leistungsfähigkeit sind diese privaten Entwässerungsgräben mit einer Mindestsohlbreite von 0,50 m und an der oberen Grabenkante mit einer lichten Weite von 2,60 m auszuführen. Für die gekennzeichneten Flächen wird ausgeschlossen, dass hier bauliche Anlagen entstehen oder nicht natürliche Materialien verwendet werden, wie Kunststoff, Metall oder Beton. Hier sollen keine tiefwurzelnden Bäume oder Gehölze gepflanzt werden, so dass die Rinne ihre Funktion zur Ableitung für das anfallende Niederschlagswasser dauerhaft erfüllen kann.

Das Niederschlagswasser der Grundstücke entlang der westlichen öffentlichen Grünfläche erfolgt teilweise über Sammelleitungen zum Westgraben. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht (LR2) zu belegen. Für die gekennzeichneten Flächen wird ausgeschlossen, dass hier hochbauliche Anlagen (z.B. Garagen und Carports) errichtet werden oder tiefwurzelnde Bäume bzw. Gehölze wachsen dürfen.

Auch das anfallende Niederschlagswasser in den Zonen für Garagen, Carports und Stellplätze im WA3, also im Bereich der Stellplatzanlagen der geplanten Reihenhäuser, soll gesammelt und den privaten Mulden zugeführt werden. Um dies realisieren zu können wird ein Leitungsrecht LR3 für diese Zonen aufgenommen, so dass das Wasser über die Stellplätze in die angrenzende Mulde geleitet werden kann. Da die Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden sollen, wird für diese Flächen nur festgesetzt, dass hochbauliche Anlagen sowie tiefwurzelnde Bäume und Gehölze nicht zulässig sind. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Stellplätze, aber keine Carports mit Gründungen angelegt werden können.

Im Südosten des Plangebiets gibt es ein weiteres Leitungsrecht (LR4). Hier besteht heute schon ein Graben, der die angrenzenden Flurstücke entwässert. Um diesen Zusammenhang zu erhalten, wird hier in der privaten Grünfläche ein weiterer öffentlicher Kanal anzulegen und zu erhalten sein, so dass auch langfristig das

anfallende Niederschlagswasser der Flurstücke Flurstück Nrn. 40 und 41 entsprechend gesammelt und der öffentlichen Grünfläche zugeführt werden kann. Für die gekennzeichneten Flächen wird ausgeschlossen, dass hier hochbauliche Anlagen (z.B. Garagen und Carports) errichtet werden oder tiefwurzelnde Bäume bzw. Gehölze wachsen dürfen.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Plätzen in den Anwohnerstraßen (Zum Säbele, Benedict-Broß-Weg, Im Sandbühl) in die nahegelegene öffentliche Grünfläche müssen die öffentlichen Entwässerungsanlagen über die privaten Grundstücksflächen geführt werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leistungsrecht (LR5) zu belegen. Für die gekennzeichneten Flächen wird ausgeschlossen, dass hier hochbauliche Anlagen (z.B. Garagen und Carports) errichtet werden oder tiefwurzelnde Bäume bzw. Gehölze wachsen dürfen.

6.2.12 **Anzahl der Wohnungen je Gebäude**

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Plangebiet in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 begrenzt. So sind jeweils 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Im WA4 und WA5 hingegen sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, so dass hier eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen nicht zweckdienlich ist. Zum einen soll die geplante städtebauliche Struktur im Plangebiet entwickelt werden, um vor allem Familien einen angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Errichtung vieler kleiner Wohneinheiten würde dem entgegenstehen. Darüber hinaus würden viele kleine Wohneinheiten auch einen entsprechenden Bedarf an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken generieren, so dass die Freiflächen zu einem Großteil von diesen in Anspruch genommen würden. Eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets könnte nicht mehr gewährleistet werden. Darüber hinaus würde auch der Verkehr auf den Wohnstraßen massiv erhöht. Zusätzlich befindet sich das Baugebiet am Siedlungsrand von Waltersweier. Städtebaulich ist daher eine vorwiegend lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erwünscht, um so eine dem Siedlungsrand entsprechende geringe Dichte zu erzeugen. Auf der anderen Seite soll den zukünftigen Bewohnern jedoch auch die Möglichkeit gegeben werden, 2 Wohneinheiten zu realisieren, um die Gebäude flexibler nutzen zu können z.B. generationenübergreifend.

Im Süden des Plangebiets werden, orientiert zur Ortsmitte hin, aus sozialen Aspekten und zur Verbesserung der Wohnraumversorgung auch verdichtete Wohnformen zugelassen, hier gibt es keine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten, so dass in den geplanten Geschosswohnungsbauten auch kleinere Wohnungen realisiert werden können. So könne auch ältere Menschen, die nicht mehr in großen Häusern im Ortsteil leben wollen, oder junge Menschen, die das elterliche Haus verlassen und ihre erste eigene Wohnung brauchen, hier einen angemessenen Wohnraum im Ortsteil finden. Das Ziel ist es, den verschiedenen Wünschen und Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung entsprechend individuellen Wohnraum zu schaffen.

6.2.13 **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung sind passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Verkehrslärm erforderlich. Diese werden durch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Details hierzu sind der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud und dem Kapitel „Lärmschutz“ in dieser Begründung zu entnehmen.

Wird noch ergänzt.

6.2.14 **Grünordnerische Maßnahmen**

In die Bebauungsvorschriften werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen aufgenommen, die dem Schutz von Natur und Landschaft dienen, aber auch die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht werden diese Maßnahmen begründet, basierend auf einer umfangreichen Bestandsaufnahme, sowie einer Bewertung der vorhandenen sowie der zukünftig geplanten Strukturen.

6.3 **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

6.3.1 **Dächer**

Dachform / Dachneigung

Das Plangebiet ergänzt mit seiner geplanten Bebauung den bestehenden Siedlungsrand von Waltersweier. Da sowohl innerhalb von Waltersweier als auch im engeren Umfeld des Plangebiets nur Gebäude mit einem Satteldach und vereinzelt auch Walmdächern gebaut wurden, soll auch im Plangebiet das Sattel- und Walmdach zwingend vorgeschrieben werden, so dass sich das neue Wohngebiet in die vorhandenen Strukturen einpasst und ein harmonisches Ortsbild erhalten bleibt.

Die Dachneigung wird zwischen 30° und 48° zugelassen, um den Bauherren eine angemessene Flexibilität zu ermöglichen. Die Gewährleistung einheitlicher Dachgestaltungen für aneinander gebaute Häuser wie Doppelhäuser wird durch die Vorschrift einer bestimmten Dachneigung (40°) erreicht. Unter der Bedingung der einheitlichen Dachgestaltung der Doppelhäuser oder Reihenhäuser können im Zuge der konkreten Baugenehmigungen auch Alternativen im Rahmen der Vorschriften zur Dachneigung im Plangebiet zugelassen werden.

Für Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports gelten die gleichen Festsetzungen wie für die Dächer der Hauptgebäude, abweichend sind lediglich auch noch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig bis zu einer Dachneigung von 10°. Diese sind dann jedoch mit einer Substratschicht zu bedecken und entsprechend extensiv zu begrünen. So können auch modernere Dachformen realisiert werden, die jedoch das Ortsbild aufgrund ihrer geringeren Dimensionierung nicht wesentlich beeinträchtigen. Auf der anderen Seite kann durch die Begrünung ein positiver Einfluss auf das Mikroklima, sowie die ökologische Wertigkeit des Plangebiets erreicht und in die Planungen integriert werden.

Auch wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Solaranlagen auf allen Dächern zulässig sind, dass diese jedoch nicht aufgeständert sein dürfen, da aufgeständerte Anlagen massiv in Erscheinung treten und die Dachlandschaft nachhaltig beeinträchtigen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass diese aus blendfreiem Material herzustellen sind, so dass Konflikte mit der Nachbarschaft und eine Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes vermieden werden.

Dacheindeckung

Über die Dachform hinaus werden in die örtlichen Bauvorschriften auch Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung und den Dachaufbauten aufgenommen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Materialien spiegeln die gewachsenen Strukturen in der Umgebung sowie im gesamten Stadtteil Waltersweier wider. So sind auf Grund der vorhandenen dörflichen Strukturen nur klassische rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig, glänzende Materialien sind hingegen völlig ausgeschlossen, um nachbarschaftliche Konflikte

sowie negative Auswirkung auf die Umgebung und das Ortsbild zu vermeiden. So-laranlagen müssen auch aus blendfreiem Material sein.

Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten basieren ebenfalls auf dem gewachsenen dörflichen Charakter von Waltersweier, sowie der unmittelbar umgebenden Bebauung. Den Bauherren soll einerseits ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährt werden, zum anderen soll das Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets harmonisch in die bestehende Struktur sowie das Ortsbild eingepasst werden.

6.3.2 **Müllbehälterstandorte**

Freistehende Müllbehälter im Wohngebiet sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllbehälterstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

6.3.3 **Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Darüber hinaus wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Mauern und geschlossene Einfriedungen nicht zulässig sind, so dass ein massives Abgrenzen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche vermieden wird. Dementsprechend sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig, so können die Grundstückseigentümer sich in geeigneter Weise abschirmen, auf der anderen Seite bleiben jedoch die Freiflächen in den Bereichen zwischen der Bebauung wahrnehmbar und die Sichtbeziehungen durch das geplante Baugebiet können erhalten werden. Durch die festgesetzte Begrünung der Einfriedungen werden die Durchgrünung des Plangebiets und die Einbindung derartiger Anlagen in die Gartenzone verbessert. Dementsprechend wird auch die Verwendung nicht heimischer Nadelgehölze ausgeschlossen, da diese aus ökologischer Sicht nur eine sehr geringe Wertigkeit haben und das Ortsbild oft negativ prägen. Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um den öffentlichen Raum zu stärken und um das Hereinwachsen von Heckenhinterpflanzungen in den öffentlichen Raum zu vermeiden, wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Einfriedungen einen definierten Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Diese Schutzstreifen sollen gewährleisten, dass der Straßenraum nicht eingeengt wird und es im Folgenden zu Konflikten kommt.

6.3.4 **Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. In den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird darüber hinaus bestimmt, dass Vorgärten auch entsprechend angelegt werden sollen, so dass sie nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Stein- und Schottergärten sind zusätzlich nach dem Landesnaturschutzgesetz ausgeschlossen, da diese nicht ins Ortsbild passen und aus ökologischer Sicht gegenüber der gärtnerischen Gestaltung deutlich weniger wertvoll sind. Ein entsprechender Hinweis auf das Landesnaturschutzgesetz wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Durch diese Festsetzungen soll vermieden werden, dass

große Teile des Plangebiets versiegelt werden und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen.

6.3.5 **Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Satellitenanlagen zu verhindern, ist im Plangebiet pro Gebäude nur eine solche Anlage zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüssel“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen ist.

6.3.6 **Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht werden, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6.3.7 **Regenwasserrückhaltung / Versickerung**

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, Oberflächenwasser von neu zu erschließenden Baugebieten möglichst ortsnah zu beseitigen. Wie sich jedoch im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung gezeigt hat, ist eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Baugebiets „Spitalbühnd“ nicht möglich. Das geplante Neubaugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Für das anfallende Regenwasser ist ein „naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ erarbeitet worden. Laut Bodengutachten von IFAG vom 02.12.2020, ist von einer Versickerung im geplanten Baugebiet „Spitalbühnd“ abzusehen, da undurchlässige Auelehme bis in Tiefen von 2,2 bis 4,5 m anstehen.

In Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ soll deshalb eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden mit einer entsprechend dimensionierten Drosselabflussspende. Dabei soll das Einzugsgebiet aus der Schäffersheimer- und St.-Denis-Straße, das bislang über den bestehenden „Spitalbühndgraben“ durch die Baugebietsfläche entwässerte, mit angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll entweder im Bereich der Verkehrsflächen oder in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in einem oberirdischen Rinnensystem bzw. über Sammelleitungen zu den angrenzenden Grünflächen geleitet werden. In den Grünflächen sind 3 miteinander verbundene Entwässerungsgräben mit insgesamt 615 m Länge und 1.164 m³ Stauvolumen geplant, die das Wasser zwischenspeichern und nach einem Drosselbauwerk über einen Verbindungskanal DN 900 an der nördlichen Baugebietsgrenze in den „Graben östlich der Weierstraße“ als Vorfluter einleiten. Dabei soll durch die Drosselung der Abfluss aus Baugebieten auf den natürlichen Abfluss unbebauter Flächen reduziert werden. Hierfür ist ein spezifischer Drosselabfluss von 15 l/(sxha) anzustreben. Da in das geplante Grabensystem neben dem Neubaugebiet über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schäffersheimer Straße nun auch das Niederschlagswasser aus dem dortigen Bestandsgebiet eingeleitet werden soll, beträgt das an die Drosselung angeschlossene Einzugsgebiet insgesamt ca. 9 ha. Als Drosselabfluss ergibt sich somit ein Maximalwert von 135 l/s (bei n = 0,2/a). Die bisherige ungedrosselte Einleitung aus dem Bestandsgebiet entfällt künftig.

Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen wird in die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung die Bestimmung einer Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe aufgenommen, nach der diese mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der Bordsteinoberkante liegen muss. Darüber hinaus wird ein Hinweis auf

die Hochwassersituation in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, unter anderem auch zum hochwasserangepassten Bauen. So sollten beispielsweise Garagen, Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend gesichert sein. Diese Maßnahmen liegen jedoch in der Verantwortung der einzelnen Bauherren. Damit ist insgesamt einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Sorge getragen.

7 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gemäß § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. In einem vorangehenden Schritt sind die Behörden aufzufordern, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) Stellung zu nehmen. Dieser Schritt wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen durchgeführt.

Zudem ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern. Des Weiteren werden zur grünordnerischen Gestaltung des Gebiets Festsetzungen im Gebiet getroffen und im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Die hierfür erforderlichen Leistungen werden als Teil II der Begründung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

8 Bodenordnung, Erschließung und Kosten

Die Entwicklung des Baugebiets soll nach den bereits in der Vergangenheit in Offenburg angewandten Prinzipien des Kooperationsmodells zur Baulandentwicklung mit städtebaulichen Verträgen erfolgen. Grundlage sind die im Jahr 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung. Auf vielen Grundstücken des Baugebiets sind allerdings von alters her bestehende Rechte, z.B. Überfahrtsrechte, für einen nicht mehr konkret greifbaren Personenkreis (sogenannte „Gemarkungsgenossen“) eingetragen. Flankierend wird in diesem Fall daher eine „vereinbarte amtliche Umlegung“ erforderlich werden, um diese Rechte in der Zuständigkeit der Stadt Offenburg löschen zu können. Wie bereits bisher üblich sind die Kosten der Baulandentwicklung durch die Grundstückseigentümer zu tragen. Durch eine Bauverpflichtung wird sichergestellt, dass eine Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßenbau, Entwässerung, Spielplatz) wird im Auftrag und auf Kosten der Erschließungsgemeinschaft der Eigentümer durchgeführt. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

9 Flächenbilanz

	Gesamtfläche	6,5 ha	100 %
öffentlich	Verkehrsfläche	11.361 m ²	17,54 %
	- Straße	7.774 m ²	
	- Fuß- und Radweg	2.002 m ²	
	- wasserdurchlässige Fuß- und Radwege	412 m ²	
	- öffentliche Stellplätze	413 m ²	
	- öffentlicher Platz	760 m ²	
	Grünfläche	14.111 m ²	21,79 %
	- öffentliche Grünfläche	12.519 m ²	
	- private Grünfläche	1.592 m ²	
	Versorgungsfläche	39 m ²	0,06 %
privat	Wohngebiete	39.244 m ²	60,61 %
	- WA1	8.220 m ²	
	- WA2	18.594 m ²	
	- WA3	2.669 m ²	
	- WA4	6.212 m ²	
	- WA5	3.549 m ²	

Offenburg, den _____.____._____



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
 Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
 Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die Oberbürgermeister
 Marco Steffens

Der Planverfasser