

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan „Am Südring“ Gemarkung Offenburg und Gemarkung Schutterwald**

### **1. Erforderlichkeit und Anlaß der Planaufstellung**

In den vergangenen Jahren wurde in Offenburg schwerpunktmäßig Geschößwohnungsbau betrieben. Flächen für verdichteten Einfamilienhausbau konnten nur in sehr beschränktem Maß zur Verfügung gestellt werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll in erster Linie der dringende Bedarf nach individuellem Wohnen im Einfamilienhaus gedeckt werden.

Anlaß der Planaufstellung ist die Aufgabe des Baumschulbetriebes, an den der Großteil der städtischen Flächen zwischen der vorhandenen Bebauung Hildboltsweier/Stockfeld und dem Südring verpachtet war.

### **2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebietes**

Das Gebiet schließt die Lücke zwischen dem Siedlungsbereich Hildboltsweier/Stockfeld und dem Südring.

Es wird begrenzt durch den Südring im Süden und Westen sowie durch die vorhandenen bebauten Grundstücke der Bebauungsplanbereiche Hildboltsweier und Stockfeld im Osten und Norden. Eingeschlossen sind die Grundstücke Flst. Nr. 7984 und 7986 (teilweise), 6844, 1715/2, 8038 - 8043 sowie 6803.

Ein Teil der Flächen (7984 und 7986) liegt auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde Schutterwald. Die restlichen Flächen sind Teil der Gemarkung Offenburg. Das Bebauungsplanverfahren wird daher parallel in beiden Gemeinden durchgeführt.

In einem Gespräch mit der Gemeindeverwaltung Schutterwald wurde die Bereitschaft hierzu bereits in Aussicht gestellt.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die im Bebauungsplan „Hildboltsweier“ enthaltenen Grundstücke 1715/2, 8038, 6803 und 6810 werden herausgelöst und neu überplant.

#### **4. Einfügung in die Flächennutzungsplanung**

Die überplante Fläche ist großteils als Wohnbaufläche im verbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ausgewiesen. Ein schmaler Streifen entlang des Südrings ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, der Teilbereich auf Gemarkung Schutterwald als Fläche für Freizeiteinrichtungen.

Der Flächennutzungsplan soll bei der anstehenden Änderung der vorliegenden Planung angepaßt werden. Die Einbeziehung dieser Flächen ist im Hinblick auf die vorhandenen bzw. geplanten Lärmschutzeinrichtungen auch sinnvoll.

#### **5. Städtebauliche Planung**

Die am südlichen Ortsrand der Baugebiete Hildboltsweier / Stockfeld vorhandene verdichtete Bebauung mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern soll bis zum Südring ausgedehnt werden.

Voraussetzung dafür ist ausreichender Lärmschutz gegenüber dem nahen Südring (Verkehrsaufkommen ca. 4800 Kfz/24 Std.), der durch die Schließung der Lücke zwischen vorhandenem Lärmschutzwall östlich der Einmündung der Straße „Am Flugplatz“ und der Lärmschutzwand westlich davon geschaffen werden soll (siehe auch Ziffer 11.7.).

Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend eine verdichtete Bebauung mit eingeschossigen (Lärmschutz!) Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern, Hausgruppen und einigen wenigen freistehenden Häusern vor. In Fortsetzung der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung am Fliederweg und Zinnienweg ist je ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus geplant. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Norden her über die Verlängerung der Margeritenstraße und des Zinnienweges sowie über den Fliederweg.

#### **6. Art der baulichen Nutzung**

Im Planbereich wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Um die Realisierung des städtebaulich-räumlichen Konzeptes nicht zu gefährden und eine Minderung des Wohnwertes durch störende Einflüsse zu minimieren, werden

- I. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- II. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind aus diesen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **8. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Nutzungsschablone im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplanes ersichtlich. Es ist im wesentlichen eine verdichtete Bebauung in Form von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen vorgesehen. Neben dem vorhandenen Bestand von zwei Mehrfamilienhäusern ist am Fliederweg und dem verlängerten Zinnienweg der Neubau von je einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ca. 6 Wohneinheiten geplant.

Darüber hinaus sind im Plangebiet keine weiteren Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um die Zielsetzung, ein durchgrüntes Wohngebiet bei einer angemessenen Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, wird im Bereich der eingeschossigen Bebauung die Anzahl der Wohnungen auf höchstens zwei Einheiten begrenzt.

Durch diese Festsetzung soll eine überzogene Nutzung der Grundstücke mit negativen Folgen, wie übermäßige Versiegelung der Fläche, erforderliche Erhöhung der Stellplatzzahl u. ä. vermieden werden.

Die je eingeschossigen Wohngebäude höchstzulässige Anzahl der Wohnungen entspricht dabei der in der Umgebung vorhandenen Struktur und hat keineswegs eine Verringerung der Ausnutzung zur Folge. Die Beschränkung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB.

Es wird im zeichnerischen Teil nur die Grundflächenzahl festgelegt. Die Gesamtnutzung wird durch die zulässige Gebäudehöhe und Dachneigung begrenzt.

## **9. Bauweise**

Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ gem. § 22 (2) BauNVO und die „geschlossene“ Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgelegt. Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

## **10. Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Gebietes knüpft an die vorhandenen Straßen der Baugebiete Hildboltsweier/Stockfeld an. Die Haupteerschließung erfolgt über eine Verbindungsschleife in Verlängerung der Margeritenstraße zum Fliederweg. Der Bereich südlich des Anemonenwegs wird durch zwei kleine Stichstraßen vom Fliederweg nach Osten bzw. vom Anemonenweg nach Süden (Verlängerung des Zinnienweges) erschlossen. Alle Straßen sollen als verkehrsberuhigte Bereiche gestaltet und mit Bäumen begrünt werden. Dadurch soll der Straßenraum - über die reine Verkehrsfunktion hinaus - als Lebens- und Aktivitätsbereich Verwendung finden und insbesondere auch als Spielbereich für Kinder dienen.

Über den parallel zum Südring verlaufenden Geh- und Radweg ist das Gebiet an das Radwegenetz der Stadt Offenburg angebunden. Haltestellen für die Busse des ÖPNV liegen an der Königswaldstraße (Entfernung ca. 250 - 500 m).

## **11. Ver- und Entsorgung/Schallschutz**

### **11.1 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Eine ausreichende Kapazität ist vorhanden.

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Auf Grund der Höhenlage des Regenwasserkanals bzw. des Vorfluters ist davon auszugehen, daß in weiten Bereichen Straßen und zum Teil auch das Geländeniveau bis zu 1,20 m anzuheben ist. Die Kosten für die zusätzlichen Auffüllungen im Straßenbereich sind in den geschätzten Straßenbaukosten enthalten.

Das anfallende Regenwasser soll soweit möglich in dem geplanten Feuchtbiotop nordwestlich des Baugebiets versickert werden, dabei wird jedoch auch ein Überlaufanschluß an vorhandene Regenwasserkanäle zur Aufnahme von Spitzenmengen vorgesehen werden.

### **11.3 Gasversorgung**

Die Gasversorgung Mittelbaden GmbH beabsichtigt im Zuge der Erschließung, das Gebiet mit Gas zu versorgen.

### **11.4 Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung erfolgt durch das EW Mittelbaden. Es ist vorgesehen, Erdkabel zu verlegen.

### **11.5 Telekommunikation**

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist vorgesehen, das Gebiet an das Telekommunikationsnetz der Telekom AG anzuschließen.

### **11.6 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung des Mülls erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

## 11.7 Schallschutz

Westlich der Einmündung der Straße „Am Flugplatz“ in den Südring ist entlang des Südrings eine Schallschutzwand bereits vorhanden, östlich der Einmündung schirmt auf eine Länge von ca. 130 m ein Lärmschutzwall das Gebiet ab. Im Bereich der dazwischen liegenden Lücke von etwa 110 m ist die vorhandene Lärmschutzwand zu verlängern.

Mit Schließung dieser Lücke ist für das Gebiet ein ausreichender Lärmschutz gegeben. Die errechnete Lärmbelastung durch den Verkehr des Südrings liegt an den verschiedenen angenommenen Meßpunkten zwischen 49,2 und 51,2 dB(A) bei Tag und 39,6 - 41,6 dB(A) bei Nacht. (Orientierungswerte gemäß DIN 18005 WA 55 dB bei Tag und 45 dB Nacht - Immissionsgrenzwerte § 2 BImSchV 59 dB Tag und 49 dB Nacht).

## 12. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

### 12.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG

Die Erschließung des Baugebietes stellt ein Vorhaben dar, welches den Eingriffstatbestand gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

Bei derartigen Projekten ist im Rahmen der Bauleitplanung über Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ausgleich oder zum Ersatz dieser Eingriffe zu befinden. Eine Vermeidung des Eingriffs bedeutet dabei nicht den Verzicht auf die Erschließung des Baugebietes, es geht vielmehr um die Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Rahmen der Planung. Die im Naturhaushalt verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich auszugleichen.

### 12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Ist-Zustandes

Bei dem zu überplanenden Gelände handelt es sich um eine Restfläche zwischen vorhandener Bebauung und dem Südring, die mit Ausnahme des vorhandenen Bolzplatzes und privater Gartengrundstücke bislang intensiv erwerbsgärtnerisch genutzt war. Durch den Südring ist das Gelände von der freien Landschaft abgeschnitten. Für die gärtnerische Nutzung war das Gelände gut geeignet. Für die Erholungsfunktion hat das Plangebiet (mit Ausnahme des Bolzplatzes) derzeit keine Bedeutung. Lokalklimatisch ist die Fläche ebenfalls von untergeordnetem Wert. Durch die abgeschnittene Lage von freiem Naturraum ist die Wertigkeit des Geländes bereits grundsätzlich gemindert.

#### 12.2.1 Bewertung der überplanten Flächen

##### ***Flst. Nr. 1715/2, 6844, 8039, 7984 (teilweise und 8041***

Aufgelassenes Gärtnereigelände, teilweise bebaut, Reste von Baumschulbeständen - zum Teil verwildert.

**Wertigkeit:** Aufgrund der bislang intensiven gärtnerischen Nutzung wird die Wertigkeit mit gering angesetzt. Der noch vorhandene Bestand an Baumschulware wird nicht in die Bewertung einbezogen, da davon auszugehen ist, daß diese noch verkauft wird.

**Flst. Nr. 8039**

Großes Hausgrundstück, das zum Teil in die Planung einbezogen werden soll. Intensive Nutzung als Hausgarten, Obstbestände, Rasenflächen.

**Wertigkeit:** gering bis mittel

**Flst. 1716/79 (teilweise)**

Teilbereich des Fliederweges (100 % asphaltiert)

**Wertigkeit:** null

**Flst. 8040 (teilweise)**

Vorh. asphaltierter Geh- und Radweg am Südring

**Wertigkeit:** null

**Flst. 8042**

Landwirtschaftlicher Weg

**Wertigkeit:** gering

**Flst. 8043**

Bolzplatz mit Wiesenfläche und kleinem Gehölzbestand im Westen, der östliche Teil ist zum Teil den vorhandenen Hausgärten der nördlich anschließenden Grundstücke zugeschlagen. Dicht bepflanzter Lärmschutzwall entlang der südöstlichen Grenze.

**Wertigkeit:** hoch

**Flst. 6803**

Bebautes Hausgrundstück mit extensiv gepflegten Freiflächen.

**Wertigkeit:** mittel

**Flst. 6810**

Unbebautes Grundstück neben Flst. 6803, extensiv gepflegte Wiese

**Wertigkeit:** mittel

**12.3 Eingriffe durch die Planung**

- Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland. Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.
- Bodenversiegelung im Bereich von Verkehrs- und Gebäudeflächen.
- Änderung der Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung, Bodenaushub.
- Verlust von kleineren Heckengehölzen im westlichen Bereich des entfallenden Bolzplatzes.

**12.4 Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen - ökologische Anforderungen****12.4.1 Luft / Energie**

Zur Einsparung von Energie und Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, daß auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht.

Die städtebauliche Planung sieht eine überwiegende Südorientierung und teilweise eine Orientierung nach Westen der geplanten Gebäude vor. Dadurch wird sowohl aktive als auch passive Sonnenenergienutzung ermöglicht.

Zur Minimierung der Schadstoffbelastung aus Heizungsanlagen sollen nur Gasheizungen (möglichst mit Brennwerttechnik) und schadstoffarme Heizungen aus erneuerbaren Energieträgern zugelassen werden.

**12.4.2 Wasser**

Bei der Einrichtung von Gebäuden ist der Schonung und dem Erhalt des Grundwassers sowie einem sparsamen Umgang mit Wasser Rechnung zu tragen. Die Versickerung von Regenwasser soll - soweit möglich - auf den Grundstücken erfolgen.

- Das Bauen im Grundwasser ist zu vermeiden. Der vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz angegebene mittlere (149,80 ü. N.N.) / Maximale (150,8 ü. N.N.) Grundwasserstand für das Gebiet läßt bei einer max. Sockelhöhe von 0,5 m ein Bauen ohne Grundwasserberührung zu. (Mittlere Geländehöhe heute 152 - 154 ü.NN)
- Unnötige Versiegelung von Grundstücksflächen ist zu vermeiden. Garagen und Stellplätze sind zur Vermeidung langer Zufahrten möglichst nahe zur Straße anzulegen (siehe auch Festsetzungen im zeichnerischen Teil).

- Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen u. ä.) zu versehen.
- Eine Dachwasserrückhaltung zur Nutzung im Gebäude (z. B. WC-Spülung) oder zur Gartenbewässerung wird empfohlen.
- Die Anlage von Regenwasserverdunstungs- bzw. Versickerungsteichen in Form von Kleinbiotopen in privaten Gartenbereichen wird empfohlen.
- Anfallendes Oberflächenwasser soll soweit möglich einer Versickerung in dem vorgesehenen Feuchtbiotopen zugeführt werden (s. 12.4.4b).

### **12.4.3 Boden**

Der Mutterboden, der bei der Errichtung von Gebäuden und Gestaltung des Geländes ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

- Der Mutterboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschleppen und ordnungsgemäß in Mieten zu lagern und nach Fertigstellung der Gebäude wieder aufzutragen.
- Anfallendes Aushubmaterial ist an Ort und Stelle für Auffüllungen zu verwenden.

### **12.4.4 Grüngestaltung**

#### **a) Private Freiflächen**

- Als Minderung bzw. Ausgleich für erfolgte Eingriffe wird eine möglichst intensive Begrünung der privaten Hausgrundstücke angestrebt.
- Vorhandener Baumbestand ist - soweit möglich - zu erhalten.
- Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger mittelgroßer bis großer einheimischer Laubbaum zu pflanzen (z. B. Eiche, Ahorn, Linde oder hochstämmige Obstbäume).
- Flachdächer sind zu begrünen.
- Vorgärten und unbebaute Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Hausgärten wird empfohlen.
- In Fortsetzung des Lärmschutzwalls ist als südlicher bzw. westlicher Abschluß des Wohngebietes ein ca. 3 m breiter Heckenstreifen mit einheimischen Heckengehölzen anzulegen.

- Sofern im zeichnerischen Teil nicht anders festgelegt, darf die Fläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen im Vorgartenbereich in der Breite max.  $\frac{1}{2}$  der Grundstücksbreite, höchstens 6,0 m betragen.
- Der Versiegelungsgrad des Grundstücks (Summe aller überbauten und befestigten Flächen) darf 50 % nicht überschreiten.

## **b) Öffentliche Freiflächen**

Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind wie folgt vorgesehen:

- Parkplätze sind so anzulegen, daß das Oberflächenwasser versickern kann. Zwischen den einzelnen Parkplätzen und straßenbegleitend sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- Spielplätze und andere Freiflächen sind naturnah einzugrünen und extensiv zu pflegen. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauart auszuführen.
- Nordwestlich des Baugebietes, entlang des vorh. Entwässerungsgrabens wird eine ca. 30 ar große Ausgleichsfläche zur Anlage eines hochwertigen Feuchtbiotops bereitgestellt. Der Entwässerungsgraben soll in Teilbereichen aufgeweitet und vertieft werden. Die Randbereiche sollen als Versickerungsflächen ausgebildet werden. Begleitend dazu erfolgt eine Pflanzung standortgerechter Gehölze und Bäume sowie einheimischer Wasser- und Sumpfpflanzen.
- Südlich des Garagenblocks an der Margeritenstraße wird ein ca. 40 m langer Gehölzstreifen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt.

## **13. Folgeeinrichtungen**

### **13.1 Kindergarten**

In dem vorhandenen Kindergarten am Kornblumenweg kann der anfallende Bedarf an Kindergartenplätzen gedeckt werden.

### **13.2 Schulen**

Das Gelände liegt im Schulbezirk der Eichendorfschule in Albersbösch (Entfernung ca. 700 - 900 m). Ausgehend von ca. 80 neuen Wohneinheiten mit ca. 200 Einwohnern wird voraussichtlich mit folgenden Schülerzahlen zu rechnen sein:

|                                 |                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| Grundschulbereich (6-10jährige) | ca. 4 %<br>insgesamt ca. 8 Kinder |
|---------------------------------|-----------------------------------|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Hauptschulbereich (10-16jährige) | ca. 5,4 %<br>insgesamt ca. 11 Kinder<br>davon ca. 60 % Abgänger an höhere<br>Schulen, verbleiben ca. 5 Kinder |
|----------------------------------|---|

Da die Bebauung dieses Gebietes sich über einen Zeitraum von 5 - 7 Jahren erstrecken wird, ist allein aus diesem Gebiet heraus kein zusätzlicher Schulraumbedarf begründet.

Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die Eichendorfschule durch die Kreuzschlagbebauung zur Zeit am Rande ihrer Kapazität angelangt ist. Sollten sich die Schülerzahlen im Schulbezirk Albersbösch, Hildboltsweier und Kreuzschlag weiter gravierend erhöhen, müßte dort u. U. längerfristig eine Erweiterung vorgesehen werden, es sei denn, daß durch anderweitige schulorganisatorische Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden kann.

### **13.3 Sport- und Spielplätze**

Nördlich des Baugebietes am Fasanenweg befindet sich eine große Sportanlage mit 2 Plätzen (Entfernung ca. 500 - 600 m).

Der vorhandene Bolzplatz südlich der Königswaldstraße am Buswendehammer deckt den Bedarf für den Bereich Hildboltsweier / Stockfeld und das neue Baugebiet ab (Entfernung zwischen 100 - 400 m).

Auf den zweiten vorhandenen Bolzplatz südlich des Anemonenweges kann daher verzichtet werden. Dieser soll teilweise bebaut, zum anderen Teil als Kinderspielplatz umgestaltet werden.

Das nördlich dieses Kinderspielplatzes liegende Grundstück Flst. Nr. 6810 ist im Bebauungsplan „Hildboltsweier“ als Spielplatz ausgewiesen. Dieser Spielplatz wurde jedoch mangels Bedarf nicht realisiert. Das Grundstück wird daher in den Bebauungsplan einbezogen und soll einer Bebauung zugeführt werden.

Im Verlauf des südlich am Gebiet entlang führenden Weges sind noch zwei Spielplätze vorgesehen. An der Margeritenstraße liegt ca. 80 m nördlich des Baugebietes ein weiterer Spielplatz, der insbesondere dem westlichen Bereich des Gebietes dient.

Neben der Schaffung von Spielmöglichkeiten auf Spielplätzen und an Spielpunkten wird besonderer Wert auf die Spielmöglichkeiten im Straßenraum gelegt. Voraussetzung dafür ist eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßenflächen, die schnelles Fahren verhindert und auch noch Raum für Kinderspiele läßt.

## 14. Städtebauliche Daten

### 14.1 Flächengliederung und Vergleichswerte

|           |  | <b>m<sup>2</sup><br/>Einzel-<br/>fläche</b> | <b>m<sup>2</sup><br/>Gesamt-<br/>fläche</b> | <b>%<br/>Einzel</b> | <b>%<br/>Gesamt</b> |
|-----------|--|---|---|---------------------|---------------------|
| 1.        | Fläche des Plangebietes  |   | 44 880                                      |                     | 100                 |
| 2.        | Flächen die nicht zur<br>Bruttobaufläche gehören<br>Fläche der Lärmschutz-<br>wand mit vorhandenen<br>Geh- und Radweg  |   | 1 800                                       |                     | 4,01                |
| <b>3.</b> | <b>Bruttofläche</b>  |   | <b>43 080</b>                               |                     | <b>95,99</b>        |
| 4.        | Verkehrsflächen  |   | 5 030                                       |                     | 11,21               |
| 4.1       | verkehrsberuhigte Misch-<br>flächen  | 4 750                                       |   | 10,58               |                     |
| 4.2       | Geh- und Radwege   | 280   |   | 0,62                |                     |
| 5.        | Grün- Freiflächen  |   | 10 060                                      |                     | 22,42               |
| 5.1       | vorh. Lärmschutzwall   | 1 490                                       |   | 3,32                |                     |
| 5.2       | Kinderspielplatz   | 1 760                                       |   | 3,92                |                     |
| 5.3       | Sonstige Grün- und Aus-<br>gleichsflächen<br>Entwässerungsgraben<br>Spielpunkte<br>gepl. Feuchtbiotope<br>(incl. Wege) | 4 630                                       |   | 10,32               |                     |
| 5.4       | Private Grünflächen  | 2 180                                       |   | 4,86                |                     |
| 6.        | Fläche für Versorgungs-<br>anlagen<br>Abwasserpumpwerk   | 50  | 50  |                     | 0,11                |
| <b>7.</b> | <b>Nettobauflächen</b>   |   | <b>27 940</b>                               |                     | <b>62,25</b>        |

### 14.2 Hauseinheiten / Wohneinheiten

| <b>Haustypen</b>                          | <b>Hauseinheiten</b> | <b>Wohneinheiten</b> |
|---|----------------------|----------------------|
| 2-gesch. Wohnhäuser Bestand               | 2 HE                 | 11 WE                |
| 2-gesch. Wohnhäuser Planung               | 2 HE                 | 12 WE                |
| 1-gesch. Wohnhäuser Planung (freistehend) | 5 HE                 | 10 WE                |
| 1-gesch. Doppelhäuser Planung             | 28 HE                | 36 WE                |
| 1-gesch. Hausgruppen Planung              | 22 HE                | 22 WE                |
|   | <b>57 HE</b>         | <b>80 WE</b>         |
| <b>Insgesamt:</b>                         | <b>59 HE</b>         | <b>91 WE</b>         |

### 14.3 Einwohner

|                     |                |     |               |
|---------------------|----------------|-----|---------------|
| Einwohner vorhanden |                |     | 26 EW         |
| Einwohner geplant   | (2,5 EW / WE ) | ca. | <u>200 EW</u> |
|                     |                |     | 226 EW        |

### 14.4 Wohndichte

|                              |                       |            |
|------------------------------|-----------------------|------------|
| Nettowohndichte              | $\frac{226}{2,794} =$ | 81 E/ha    |
| Wohnungen je ha Nettobauland | $\frac{91}{2,794} =$  | 32,5 WE/ha |

## 15. Kosten

### 15.1 Straßenbau

15.11 Verkehrsberuhigter Bereich mit Beleuchtung und Begrünung 4 200 m<sup>2</sup> 900 000 DM

15.12 Verbreiterung Fliederweg 200 m<sup>2</sup> 50 000 DM

15.13 Geh- und Radwege 165 m 25 000 DM

15.2 Entwässerung (Trennsystem) 675 000 DM

15.3 Schallschutz 170 000 DM

### 15.4 Begrünung / Spielplätze

15.41 Kinderspielplatz 230 000 DM

15.42 2 Spielpunkte 45 000 DM

15.43 Gehölzpflanzungen entlang des südlich abschließenden Geh- und Radwegs 40 000 DM

15.44 Ausgleichsfläche mit Versickerung westlich des Gebiets (Feuchtbiotop) 85 000 DM

**Gesamt: 2 050 000 DM**

### 15.5 Ingenieur- und Verwaltungskosten

10 % aus 2 025 000 DM ergibt

205 000 DM  
**Summe: 2 255 000 DM**

**Geschätzte Gesamtkosten** (gerundet)

**2 260 000 DM**

### **15.0 Erschließung**

Es ist vorgesehen die Erschließung des Gebiets im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durchzuführen, da ein Großteil der Flächen sich bereits in städtischem Besitz befindet. Die anfallenden Erschließungskosten sollen in voller Höhe auf die Grundstückskosten umgelegt werden. Die Erschließung des Gebiets könnte je nach Bedarf in 2-3 Abschnitten durchgeführt werden.

### **1.6 Weiteres Vorgehen**

Nach Vorstellung der Planung im Planungsausschuß und im Gemeinderat der Gemeinde Schutterwald ist als nächster Schritt im Verfahren die Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Sofern sich daraus keine grundsätzlichen Änderungen ergeben, soll vom Gemeinderat Offenburg und Schutterwald die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen werden.