

**BEBAUUNGSPLAN NR. 135
„HOLDERSTOCK“
2. ÄNDERUNG**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

ENTWURF

**STADT OFFENBURG
22.03.2024**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.2-135/2**

Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 2. Änderung Offenburg

Gegenüber der 1. Änderung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBI S. 422).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBI.S. 229, 231).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO – Zweckbestimmung Asyl- und Obdachlosenunterkunft / Klinikgebiet

Das im Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Asyl- und Obdachlosenunterkunft / Klinikgebiet“ dient der Ansiedlung einer Asyl- und Obdachlosenunterkunft sowie von Nutzungen in funktionalem Zusammenhang mit dem angrenzend geplanten Klinik-Campus

Im Sondergebiet „Asyl- und Obdachlosenunterkunft / Klinikgebiet“ sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Asyl- und Obdachlosenunterkunft und andere soziale Einrichtungen,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, einschließlich Verwaltung und Logistikeinrichtungen, die auch anderen Krankenhausstandorten des Klinikverbunds dienen,
- Gebäude und Räume für freie Berufe aus dem Gesundheitswesen,
- Bildungseinrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Sondergebiet sind nur Nutzungen zulässig, die nach ihrer Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Nutzungen mit einer höheren Schutzbedürftigkeit gegenüber Immissionen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass keine Immissionskonflikte mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen bestehen.

1.2 Gewerbegebiete GE und Industriegebiete GI

1.2.1

In den in Gewerbegebieten mit den in der Planzeichnung dargestellten Ordnungsnummern 1 und 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungspotenzial in einem Mischgebiet zulässig sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 BauNVO

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 8 BauNVO

1.2.2

In allen festgesetzten Industriegebieten sind abweichend von § 9 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 9 und § 9 BauNVO

1.2.3

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten sind in allen Teilen der Gewerbegebiete und Industriegebiete unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Reformwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie,
- Schnittblumen,
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,

- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren
inkl. Hüte, Accessoires und
Schirme, Orthopädie,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte,
wie z.B. Surfboards und Fahrräder,
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe,
Geschenkartikel,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren,
- Musikalienhandel, Tonträger,
- optische und feinmechanische Erzeugnisse,
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik,
Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment)
sowie Geräte der Telekommunikation,
- Waffen und Jagdbedarf.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Höhe baulicher Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2.1

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK), der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) in der Planzeichnung.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

2.3.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK) beziehen sich auf die aus der Höhenlage der erschließenden Straßen abgeleiteten Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) als unterer

Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der ausgehend von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite nächstgelegene in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Als unterer Bezugspunkt von Gebäuden, die an mehrere Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt in derjenigen Verkehrsfläche maßgebend, die entlang der längeren Gebäudefassade verläuft.

§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.3

Für die Ermittlung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) und der Firsthöhe (FH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdach Oberkante Attika) definiert.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.4

Für die Ermittlung der Traufhöhe (TH) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie) definiert.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.5

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können in den Gewerbegebieten und Industriegebieten ausnahmsweise überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Einfriedigungen und Ein- und Ausfahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sowie Werbeanlagen als Hauptanlagen nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Private Freiflächen

4.1.1

Für jeweils 150 m² nicht überbauter, unbefestigter Grundstücksfläche ist auf Baugrundstücken ein großkroniger Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 5 Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2, Kapitel 4.6 zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.2 Stellplätze

4.2.1

Stellplätze auf Baugrundstücken sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 5 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum aus der unter Kapitel 4.6 angeführten Pflanzliste 1.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.3 Fassaden, Mauern, Einfriedigungen

4.3.1

Zusammenhängend geschlossene Außenwände oder Mauern mit einer Wandfläche von mehr als 100 m² sowie Einfriedigungen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, wenn keine gewichtigen Gründe in Bezug zur Nutzung oder bautechnische Erfordernisse entgegenstehen. Es wird empfohlen, hierfür Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden (siehe Kapitel 4.6).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.4 Bäume

4.4.1

Die im zeichnerischen Teil als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu verwenden sind hochstämmige Laubgehölze mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm aus der unter Kapitel 4.6 angeführten Pflanzliste 1. Es sind offene, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder bei befestigten Baumscheiben entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen gilt, dass ausnahmsweise Abweichungen von bis zu 10 m von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Brandschutz, Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen sind.

Die Baumstandorte müssen auf die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.4.2

Die im zeichnerischen Teil entsprechend zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Baumneupflanzung mit einer Art aus der unter Kapitel 4.6 angeführten Pflanzliste 1 zu ersetzen. Der neugepflanzte Ersatzbaum muss einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

4.5 Dächer

4.5.1

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen auf gesamter Fläche dauerhaft mit flächigen Pflanzen mind. extensiv zu begrünen. Auf technisch bedingten Dachaufbauten kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden, wenn sie dort funktional oder bautechnisch nicht möglich ist. Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mind. 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume im Bereich von Straßen und versiegelten Flächen/Klimabäume.

Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche (Sorte)
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie (Sorte)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde (Sorte)

Bäume 2. Ordnung (mittelkronige Bäume)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)

Pflanzliste 2

Sträucher.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3

Pflanzen im Bereich von fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfbl. Jungfernrebe / Wilder Wein
<i>Rosa 'Bobby James'</i>	Ramblerrose 'Bobby James'
<i>Vitis vinifera</i> (auch in Sorten)	Wein-Rebe

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG)

5.1 Festsetzung von passiven Schallschutz

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen.

Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der als Anlage 1 beigefügten „Schalltechnische Untersuchung, Karte 20: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2016) - Nacht, FIRU GfI 2022“ zu entnehmen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
		<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
III	61-65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	b	50	45
<i>b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen</i>				

Abb. 1 - Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die lediglich über Fenster an Fassadenabschnitten verfügen, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen im Nachtzeitraum von 45 dB(A) überschritten wird, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

6. Zuordnungsfestsetzung

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden den Eingriffen folgende zwei Waldrefugien als naturschutzfachlicher Ausgleich zugeordnet. Die Lage ist in den nachstehenden Abbildungen 1 und 2 grafisch dargestellt.

- Waldrefugium 8/6 b12 (1,62 ha) im Teilbereich des Flurstücks 8514 (Gemarkung Zell-Weierbach)
- Waldrefugium 10/4 k9 (0,45 ha) im Teilbereich des Flurstücks 4528 (Gemarkung Zunsweier)

§ 9 Abs. 1a BauGB

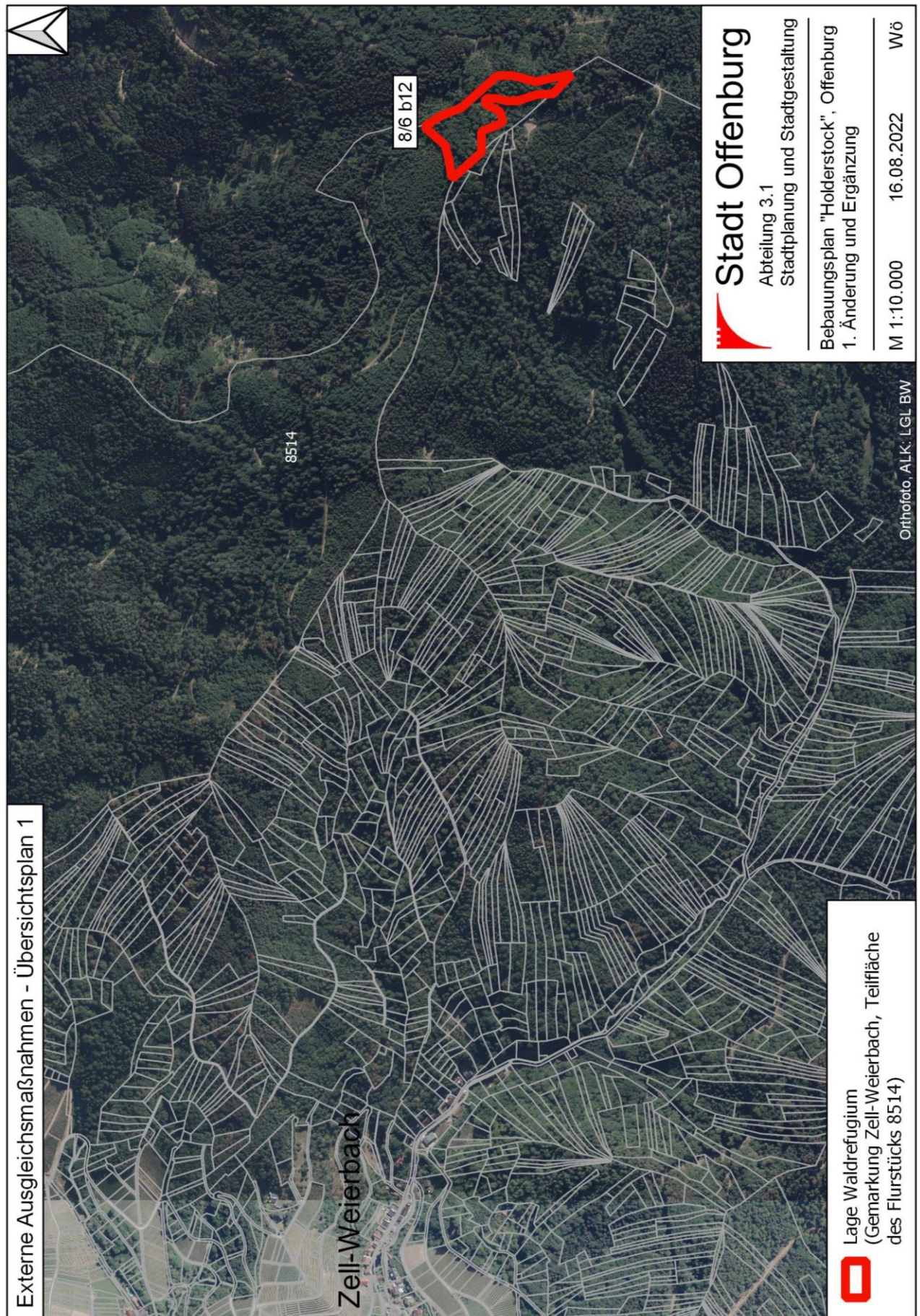


Abb. 2 - Lage des Waldrefugiums 8/6 b12 (nicht maßstäblich)



Abb. 3 - Lage des Waldrefugiums 10/4 k9 (nicht maßstäblich)

Zuordnung Ökopunkteüberschuss des Bebauungsplans „Klinik-Campus“, Offenburg

Des Weiteren wird der 2. Änderung des Bebauungsplans „Holderstock“ ein Teil des Ökopunkteüberschusses der 1. Änderung des angrenzenden Bebauungsplans „Klinik-Campus“ zugeordnet. Insgesamt wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Klinik-Campus“, Offenburg, ein Kompensationsüberschuss von 52.747 Ökopunkten erzielt. Von diesen werden 9.455 Ökopunkte dem Bebauungsplan „Holderstock“, 2. Änderung, zugewiesen.

Im Bebauungsplan Klinik-Campus, 1. Änderung, wurde festgelegt, dass die Ökopunkte dieses Kompensationsüberschusses aus Teilbereichen des Waldrefugiums 10/3 cW (Flurstück 4528, Gemarkung Zunsweier) stammen, die für den forstrechtlichen Ausgleich zum Klinik-Campus-Bebauungsplan erforderlich wurden. Die Lage des Waldrefugiums ist der nachstehenden Abbildung 4 zu entnehmen.



Abb. 4: Lage des Waldrefugiums 10/3 cW (nicht maßstäblich).

B Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO

1. Flächenbefestigungen

1.1

Flächenbefestigungen auf Baugrundstücken sind versickerungsfähig anzulegen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

2. Einfriedigungen

2.1

Die Höhe von Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Straßen 1,80 m, sonst 2,20 m nicht überschreiten.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2

Bei der Gestaltung von Einfriedigungen ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Werbeanlagen

3.1

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkanten nicht überschreiten.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

C Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB

1. Bauschutzbereich für die Luftfahrt

1.1

Der innerhalb des dargestellten Kreisbogens liegende südöstliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt einer Bauhöhenbeschränkung gem. § 17 LuftVG: die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen darf nicht über die Höhe der Hubschrauber-Landefläche am Klinikum Offenburg, Standort Ebertplatz, von 183,75 m ü. NN hinausragen.

D Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 Darstellung des Schutzgutes

Das Plangebiet umfasst im Bereich der Lise-Meitner-Straße einen Teilbereich des Kulturdenkmals (Prüffall) "Stalag V C": ein ausgedehntes Kriegsgefangenenlager aus der Zeit des 2. Weltkriegs. Bei Bodeneingriffen ist daher in nicht modern überprägten

Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden - im Sinne von Kulturdenkmälern gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) - zu rechnen.

1.2 Darlegung der konservatorischen Zielsetzung, weiteres Vorgehen

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Das Landesdenkmalamt regt an, frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag / Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung mit dem Landesdenkmalamt ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

2. Bombenblindgänger

2.1

Aufgrund der starken Bombardierung des Kasernengeländes im 2. Weltkrieg muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.

3. Erdaushub

3.1

Werden bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten; Aushubarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

4. Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk auf der Homepage des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

5. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (§ 75 Abs. 3 LBO) wird hingewiesen.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Artenschutzmaßnahme auf einer Teilfläche von 960 m² im Bebauungsplan Nr. 169 „Klinik-Campus“ dient der Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 135 „Holderstock“ 1. Änderung und Ergänzung.

7. Artenschutz

Bauzeitenbeschränkung

Erforderliche Gehölzrodungen sollten außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

Umweltbaubegleitung (Vögel, Fledermäuse)

Vor der Baumfällung sollten die Bäume durch einen Fachgutachter auf Höhlen überprüft und bewertet werden. Beim Vorhandensein geeigneter Höhlen sollten je Höhle im nahen Umfeld drei Kunsthöhlen als Ersatz angebracht werden (gruppenweise Anordnung; Faktor 3 wegen unsicherer Annahme der Kunsthöhlen), um das Quartierpotenzial zu erhalten. Bei offensichtlich durch Fledermäuse genutzten Höhlen (Nutzungsspuren am Höhleneingang) sollten diese vor der Fällung endoskopisch untersucht werden. Ggf. sollte der Baum erhalten werden, bis die Tiere die Höhle verlassen haben und Ersatz geschaffen wurde.

Vergrämung Mauereidechse

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung der Mauereidechse sollten die Tiere aus potenziellen Habitatflächen im Eingriffsbereich (vor allem Randbereiche der Brachflächen) in das Umfeld vergrämt werden. Die Vergrämung ist innerhalb der Aktivitätszeit der Tiere aber außerhalb der Eizeit möglich (Ende März bis Mitte Mai und September). Hierfür sollten die potenziellen Habitatstrukturen (lockere Offenbodenbereiche, Steinhaufen, offene Mauern etc.) z.B. mit Holzhackschnitzeln für mind. 2 Wochen bis zur Baufeldräumung abgedeckt werden oder die Strukturen können während der o.g. Zeiten händisch entfernt werden.

Fortpflanzungs- und Ruhestätte Turmfalke

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holderstock“ vorkommenden Turmfalkenbrutpaares wird im artenschutzrechtlichen Ausgleich des angrenzenden Bebauungsplans „Klinik-Campus“ berücksichtigt.

8. Sonstige Empfehlungen zu Umwelt- und Naturschutz

Minderung von Umweltbeeinträchtigungen während der Bauarbeiten

- Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Fahrzeuge.
- Vermeidung von Staubentwicklung, z.B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf.

- Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten.
- DIN 18915: Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete bis zum Wiedereinbau.

Baustellennebenflächen sollten außerhalb von zukünftigen Grün-/Ausgleichsflächen angelegt werden, ggf. Rekultivierung von Bodenverdichtungen.

9. Altlasten

Objekt-Nr. 00306, Kunststoff Extruplast, Englerstraße 12, Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1232/11

Die Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurde durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 23.01.2023 dokumentiert und wurden am 07.02.2023 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bewertet. Die Fläche wurde verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) dokumentiert. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Objekt-Nr. 05056, Betriebstankstelle Link, Englerstraße 4, 6 und 6a, Grundstücke Flst.-Nrn. 1232/15, 1232/17, 1232/20 und 1232/21

Die Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Untersuchung nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurde durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 23.01.2023 dokumentiert und wurden am 07.02.2023 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bewertet. Die Fläche wurde verwaltungsintern beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau BN 2 in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) dokumentiert. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Objekt-Nr. 00788 AS Tankstelle Biekarck, Englerstraße 18a, 1450/2

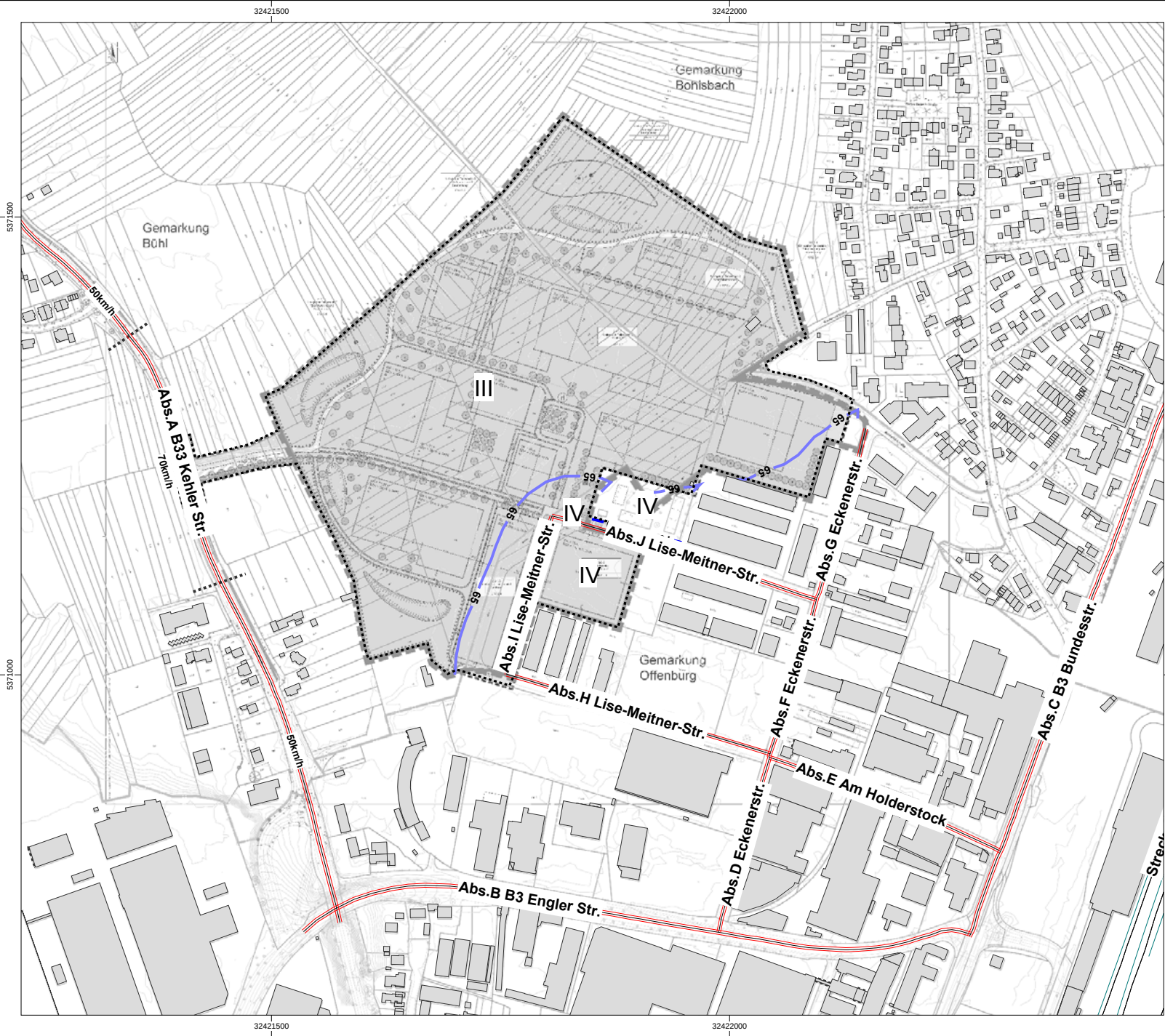
Die beabsichtigte Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) konnte nicht durchgeführt

werden, da die Eigentümer keine Einverständniserklärung zum Betreten des Grundstücks erteilt haben. Im Rahmen einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Bebauung) ist eine Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Untersuchung gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) durchzuführen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird der Altstandort „Tankstelle Biekarck“ als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG gekennzeichnet.

10. Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die in den vorstehenden Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen.



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Klinik-Campus" Stadt Offenburg

Karte 20:
Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß
DIN 4109 (2016) - Nacht

(2310, 2330; 2022-12-16)

Pegelwerte		Legende	
in dB(A)		I	Hauptgebäude
55 <=	II	II	Straßenachse
60 <=	III	III	Emission Straße
65 <=	IV	IV	Schienenachse
70 <=	V	V	Emission Schiene
75 <=	VI	VI	Wand
80 <=	VII	VII	

Maßstab 1:6000



Offenburg, den

Marco Steffens
Oberbürgermeister