

**BEBAUUNGSPLAN NR. 154  
„ALBERSBÖSCH - BURDASTRASSE“**

**OFFENBURG**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG**

**August 2013**

**DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG**

**501.5110.26.10-154**

## **Inhalt**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

### **2. Geltungsbereich**

### **3. Bebauungsplanverfahren**

#### 3.1 Bestehender Bebauungsplan

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **5. Angaben zum Bestand**

#### 5.1 Lage und Topographie

#### 5.2 Erschließung

#### 5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft

### **6. Planinhalt**

#### 6.1 Städtebauliches Konzept

#### 6.2 Art der baulichen Nutzung

#### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Garagen

#### 6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

#### 6.6 Erschließung / Verkehrsflächen

#### 6.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

#### 6.8 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung

#### 6.9 Örtliche Bauvorschriften

#### 6.10 Hinweise

### **7. Umweltbelange und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **8. Immissionen**

#### 8.1 Lärm

### **9. Realisierung**

### **10. Kosten**

### **11. Flächenbilanz**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Im Jahr 2011 hat die Stadt Offenburg unter umfassender Einbeziehung der Bürgerschaft einen städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden die Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzte Grundstücke im Stadtteil aufgezeigt. Die Aufstellung des Rahmenplans soll zur „Innenentwicklung“, d.h. zur vorrangigen Nutzung bestehender bereits erschlossener Baulandpotenziale und damit zur Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft beitragen. Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem die noch freien Grundstücke sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet des Rahmenplans. Der städtebauliche Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 06.02.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“ beschlossen.

Der Rahmenplan stellt damit eine Leitschnur für die künftige Entwicklung des Stadtteils dar. Er ist aber keine fixe Vorgabe, sondern kann an neue Entwicklungen und Fragestellungen angepasst werden.

Nach der Aufstellung des Rahmenplans Albersbösch im Jahr 2011 haben sich für den Bereich an der Burdastraße neue Entwicklungen ergeben.

Zum einen ist der Verein Montessori-Zentrum e.V. auf die Stadt zugegangen, da er ein Grundstück benötigt. Der Verein betreibt bisher in Offenburg in der Schwarzwaldstraße eine Kinderkrippe, ein Kinderhaus (Kindertageseinrichtung) und eine Grundschule nach den Grundsätzen der Montessori-Pädagogik. Der Standort in der Schwarzwaldstraße bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten, daher sucht der Verein ein Grundstück für einen Neubau.

Auch der Träger von Pflegeheimen und ambulanter Pflege Vita Tertia sucht für die Errichtung eines Pflegeheims ein Grundstück in Offenburg.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieser Nutzungen und damit verbunden eine Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu schaffen und dem Ziel der Innenentwicklung somit gerecht zu werden.

## **2. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Kernstadt, im Stadtteil Albersbösch. Es befindet sich südlich der Senefelderstraße sowie des dort bestehenden Hochhauses und nördlich des AOK-Gebäudes und des Hotels Hubertus. Der Geltungsbereich umfasst das bisher städtische Grundstück Flst.-Nr. 1656 sowie einen Teilbereich des ebenfalls städtischen Grundstücks Flst.-Nr. 6670 der Burdastraße. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der Burda-Sportclub, westlich des Geltungsbereichs besteht bereits Wohnbebauung (Mertensstraße, Bögnerweg, Schillingweg, Karl-Fink-Weg).

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ca. 6.700 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Zwar fügt sich die Entwicklung in den allgemeinen Entwicklungsrahmen des Rahmenplans Albersbösch ein, ein direkter sachlicher und räumlicher Zusammenhang mit anderen Planungen besteht jedoch nicht.

Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Um die Bürger frühzeitig über die Planungen zu informieren fand am 04.07.2013 eine Bürgerinformation, bei der die Vorhaben vorgestellt wurden, statt.

#### **3.1 Bestehender Bebauungsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „Albersbösch“, der im Jahr 1978 in Kraft getreten ist. Seitdem wurde er 15 mal geändert, zuletzt im Jahr 2003.

Der bestehende Bebauungsplan setzt für das künftige Plangebiet im Osten eine Verkehrsfläche, im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage fest. Der bestehende Bebauungsplan „Albersbösch“ soll gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 06.02.2012, wo erforderlich, sukzessive für Teilbereiche durch neue Bebauungspläne ersetzt werden.

Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ersetzt für seinen Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ als Wohnbaufläche dar. Diese Fläche stimmt mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans überein. Ein Teilbereich des Bebauungsplans wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Darstellung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsspielraums des Flächennutzungsplans.

## **5. Angaben zum Bestand**

### **5.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtteils Albersbösch im Westen der Kernstadt Offenburgs. Nördöstlich befindet sich die Bundesstraße 33. Das Einkaufszentrum in Albersbösch sowie die katholische Kirchengemeinde Heilig Geist befindet sich westlich des Plangebiets in direkter Nachbarschaft. Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben.

### **5.2 Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet ist über die bisher noch nicht vollständig hergestellte und abgesperrte Burdastraße bzw. über die Kolpingstraße an die L 99 angebunden.

### **5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft**

Der Großteil der Fläche des zukünftigen Bebauungsplangebiets ist als Wiese genutzt. An einer Stelle im Zentrum des Grundstücks befindet sich ein dichter, geschlossener Gehölzstreifen. Weitere einzelne Bäume befinden sich in Randbereichen des Grundstücks. Ein Straßengrundstück ist im Plangebiet erhalten, zum Teil befestigt, aber nicht ausgebaut.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Im Süden des Plangebiets soll ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt werden. Hierdurch soll die Ansiedlung eines Pflegeheims mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen ermöglicht werden. Das vorgesehene Grundstück grenzt im Westen an die Kolpingstraße und im Osten an die Burdastraße. Die Bebauung soll maximal mit vier Geschossen erfolgen. Da die Burdastraße in diesem Bereich ausgebaut wird, soll die Erschließung vorwiegend von der Ostseite des Grundstücks über die Burdastraße erfolgen.

Nördlich angrenzend an das Grundstück des Pflegeheims soll die Ansiedlung des Montessori-Zentrums Offenburg ermöglicht werden. Das Montessori-Zentrum soll zukünftig aus drei Teilen bestehen. Einen Teil bildet die Grundschule, in der ca. 40 Schüler der 1. bis 4. Klasse unterrichtet werden sollen. Weiter soll ein Kinderhaus entstehen, in dem 60 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren untergebracht werden. Als letzte Einrichtung ist die Kinderkrippe vorgesehen, in dieser sollen ca. 30 Kinder im Alter zwischen 1 bis 3 Jahren betreut werden.

Die Bebauung soll aus drei Flügeln bestehen, in denen jeweils eine Nutzung untergebracht ist. Nach Süden befindet sich das Außengelände, in welchem die Kinder spielen können. Das Gebäude soll eingeschossig gebaut werden. Östlich des Grundstücks verläuft die Burdastraße. Die benötigten Stellplätze sollen auf einem Parkplatz auf dem Grundstück angrenzend an die Burdastraße untergebracht werden.

Im Norden des Geltungsbereichs soll ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzt werden. Dieses Grundstück soll entweder als Erweiterungsfläche des Montessori-Zentrums genutzt werden oder einer anderen zulässigen noch nicht bekannten Nutzung zugeführt werden.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Für die südliche sowie nördliche Fläche des Geltungsbereichs wird die künftige Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß BauNVO-Systematik ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen innerhalb des Plangebiets nicht sinnvoll erscheinen und die anderen zulässigen Nutzungen negativ beeinträchtigen würden.

## **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl**

Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Ansiedlung eines Pflegeheimes ermöglicht werden soll und diese Nutzung eine hohe Ausnutzung des Grundstücks erforderlich macht, ist die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten und eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB können die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bedingt durch den Grundstückszuschnitt und den baulichen Anforderungen an ein Pflegeheim werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 überschritten. Durch die Ansiedlung des Pflegeheims in diesem Bereich soll der Innenentwicklung, welche ein städtebauliches Ziel darstellt, Rechnung getragen werden. Es soll der Nutzungsvielfalt im Gebiet dienen und als Einrichtung für einen sozialen Zweck auch dem gesamten Stadtteil zugute kommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine städtebaulichen Missstände in Bezug auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Durch den Bebauungsplan erfolgen Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzungen einer Dachbegrünung bei Flachdächern, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und wasserundurchlässiger Ausführung von Oberflächenbefestigungen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist entsprechend der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Obergrenze ist auch für die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen festgesetzt. Um eine unangemessene Höhenentwicklung zu verhindern, werden für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 Trauf- und Firshöhen festgesetzt. Diese festgesetzten Höhen, welche im östlichen Teilbereich der Fläche höher sind als im westlichen Teilbereich, orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden in der Umgebung.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Traufhöhe beträgt 9,0 m.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Kindertagesstätte wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

### **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze und Garagen**

Die Bauweise ist im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete als auch für die Fläche für den Gemeinbedarf als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Nutzungen als Schule und Pflegeheim ist die Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll.

Die großzügige Festsetzung der Baugrenzen soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem noch keine konkrete Bebauung vorgesehen ist, ist diese Festsetzung sinnvoll.

Garagen, Carports (offene Garagen) und Stellplätze sind in der Fläche für den Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Außerdem sind Stellplätze und Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 im östlichen Bereich der WA1-Fläche bis zu einer Tiefe von 60 m (gemessen ab westlicher Straßenbegrenzungslinie Burdastraße) zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die erforderlichen Stellplätze im Osten des Grundstücks angeordnet werden und die Haupteinschließung von der Burdastraße erfolgt. Da nach Möglichkeit kein zusätzlicher Verkehr im bestehenden Wohngebiet an der Kolpingstraße erfolgen soll, sollen die Erschließung und auch die Anlage der überwiegenden Stellplätze nicht im Westen des Grundstücks erfolgen. Da bereits eine erhöhte Ausnutzung des Grundstücks durch Hauptgebäude zugelassen ist, soll zusätzlich keine Bebauung mit Garagen und Carports entstehen.

### **6.5 Flächen für den Gemeinbedarf**

Zur Ermöglichung der Ansiedlung des Montessori-Zentrums wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Kindertagesstätte festgesetzt.

## **6.6 Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt zum größten Teil über die Burdastraße. In diesem Zusammenhang wird die Burdastraße geöffnet und ausgebaut. Damit der durch das Montessori-Zentrum und das Pflegeheim entstehende Verkehr nicht in das bestehende Wohngebiet hineingezogen wird, sondern das Gebiet direkt von Süden anfährt und wieder verlässt, wird an der Straßenfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Erschließung des Pflegeheims soll zum größten Teil über die Burdastraße erfolgen. Ein Teil der Belieferung muss allerdings aus Logistikgründen des Pflegeheims über die Kolpingstraße erfolgen. Aus diesem Grund ist eine zusätzliche Einfahrt des Pflegeheims von der Kolpingstraße möglich.

Um die fußläufige Anbindung des Montessori-Zentrums und des Pflegeheims an den Stadtteil zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan südlich des Pflegeheims einen Fuß- und Radweg vor.

## **6.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Im Rahmen der Umsetzung müssen im Plangebiet neue Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung entstehen. Entsprechend werden während des Ausbaus der Verkehrsfläche in Koordination mit den versorgenden Betrieben neue Leitungen gelegt und an das bestehende Netz angebunden.

Das bestehende Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Ein Schmutzwasserkanal wird im Plangebiet neu verlegt und an das bestehende System angeschlossen. Das Regenwasser wird momentan über einen Graben östlich der Burdastraße abgeleitet. Es gibt Überlegungen, einen Regenwasserkanal in die Burdastraße zu verlegen.

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt die in § 45 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelte Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers. Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsantrags zum Bauvorhaben zu prüfen. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist bereits in der Planungsphase und im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen einzuschalten und die geplante Grundstücksentwässerung ist durch diesen zum Bau freizugeben.

## **6.8 Anpflanzen von Bäumen, Begrünung**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Es wird eine Dachbegrünung der Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Carports (offenen Garagen) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden; sie dienen der Wohnumfeldqualität und der Erhöhung der Artenvielfalt.

## **6.9 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**

Es sollen künftig Dachgauben und andere Dachaufbauten im gesamten Bebauungsplangebiet eingeschränkt möglich sein. Zu große Dachgauben und Dachaufbauten würden zu einer unruhigen Dachlandschaft führen und werden daher untersagt. Die zulässigen Dachformen von Dachgauben und anderen Dachaufbauten sind in der gestalterischen Vorschrift näher definiert. Andere Dachaufbauten wie z.B. Dacherker werden ebenfalls zugelassen. Die gestalterischen Vorschriften beziehen sich gleichermaßen auf Dachgauben und Dachaufbauten und definieren diese in Lage und Größe.

### **Freiflächen**

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Vorschrift bezieht sich auf befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder ähnliches. Vorgeschlagen werden wassergebundene Beläge und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Rasengittersteine oder Kies.

### **Einfriedigungen**

Als Einfriedigung sind Stacheldrahtzäune unzulässig, da diese das Erscheinungsbild negativ beeinflussen und auch eine Gefahr vor allem für Kinder darstellen.

## **6.10 Hinweise**

### **Altlasten**

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Altlasten bekannt.

## **7. Umweltbelange und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im Bereich des neu ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete WA 2 sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf ist auch im bisherigen Bebauungsplan „Albersbösch“ eine Bebauung vorgesehen. Der Bereich, in dem das Allgemeine Wohngebiet WA 1 festgesetzt wird, ist im bisherigen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die künftig überbaut werden soll. Die festgesetzte Parkanlage wurde nicht realisiert.

Zur Verringerung der negativen Auswirkungen der Bebauung werden Begrüpfungsvorschriften und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen festgesetzt.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es wird von der Durchführung einer Um-

weltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen (§13 Abs. 3 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Dies ist hier nicht der Fall, da Vorhaben gemäß Anlage 1 UVPG nicht vorgesehen sind und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu befürchten ist. Die Eingriffsregelung findet in dieser Fallgruppe keine Anwendung. Hierfür gilt die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

## **8. Immissionen**

### **8.1 Lärm**

Die stark befahrene Bundesstraße B 33 a verursacht Lärm, welcher auf das Plangebiet einwirkt. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2009 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg erstellt. Die Lärmwerte für das Plangebiet wurden aus dieser Untersuchung zugrunde gelegt. Die Pegelwerte für das gesamte Plangebiet betragen tags zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts zwischen 50 und 55 dB(A).

#### **Verkehrslärm**

Für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen in der städtebaulichen Planung können die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 herangezogen werden (Orientierungswerte für WA tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)). Die Orientierungswerte dienen der angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Sie sind keine Grenzwerte; von ihnen kann insbesondere in vorbelasteten Bereichen abgewichen werden. Wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) vorzusehen und planungsrechtlich zu sichern. Gemäß den Lärmkarten der lärmtechnischen Untersuchung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Tag bis 60 dB(A) zu verzeichnen. Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum werden im Plangebiet bis 55 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen werden vom Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 33 a verursacht.

Der erforderliche Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Für die schutzbedürftige Bebauung wird ein passiver Lärmschutz festgesetzt, der die Zumutbarkeit der Geräuscheinwirkungen in den Aufenthaltsräumen auch ohne Verwirklichung der Lärmschutzbebauung sicherstellt.

Hierzu werden von den Verkehrslärmeinwirkungen maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgeleitet und Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbe-

dürftigen Räumen festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist nach DIN 4109 bei Straßenverkehrslärmeinwirkungen der um 3 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel für den Tagzeitraum.

## **9. Realisierung**

Das Montessori-Zentrum möchte zu Beginn des Jahres 2014 mit dem Bau beginnen. Der Straßenausbau soll ebenfalls im Jahr 2014 beginnen.

## **10. Kosten**

Die Kosten für die Herstellung der benötigten Erschließungsanlagen werden über Erschließungsbeiträge finanziert.

## **11. Flächenbilanz**

Fläche Geltungsbereich	<b>1,6ha</b>	<b>100%</b>
Wohngebiete WA	0,8 ha	50 %
Gemeinbedarfsflächen	0,6 ha	37,5%
Verkehrsflächen	0,2 ha	12,5%

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin