

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5**  
**„Süd III“ 5. Änderung**

**OFFENBURG - Bohlsbach**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**18. Dezember 2017**

**Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung**

**301.3110.26.2-5-5**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Bebauungsplanverfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
5.1	Lage und Topografie	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	8
5.4	Planungsrecht	8
<b>6</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>8</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.1.1	Städtebau .....	8
6.1.2	Verkehrskonzept .....	10
6.1.3	Grünordnung.....	11
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
6.2.3	Bauweise .....	14
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.2.5	Nebenanlagen.....	14
6.2.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten .....	14
6.2.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	15
6.2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
6.2.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....	17
6.3	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung	18
6.3.1	Dächer .....	18
6.3.2	Müllbehälterstandorte.....	18
6.3.3	Einfriedungen.....	19
6.3.4	Außenantennen .....	19
6.3.5	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen .....	19
6.3.6	Niederspannungsfreileitungen.....	19
6.3.7	Versickerung .....	19
<b>7</b>	<b>Umweltbelange und Eingriffsregelung</b> .....	<b>20</b>
7.1	Umweltbezogene Vorhabensbeschreibung	20
7.2	Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebietes	21
7.2.1	Tiere und Pflanzen.....	21
7.2.2	Boden und Denkmäler .....	23
7.2.3	Gewässer.....	24
7.2.4	Klima und Luft .....	24

---

7.2.5	Freiraum / Naherholung .....	24
7.2.6	Landschaftsbild .....	25
7.2.7	Sach- und Kulturgüter .....	25
7.2.8	Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten .....	25
7.2.9	Verträglichkeit mit dem speziellen Artenschutz .....	26
7.3	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens .....	27
<b>8</b>	<b>Bodenordnung, Erschließung und Kosten .....</b>	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>28</b>

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Offenburg beschäftigt sich seit Jahren mit der gesellschaftspolitischen Aufgabe, welche Auswirkungen die zunehmende Alterung der Bevölkerung auf die weitere Entwicklung der Stadt haben wird. Ein Teilaspekt ist hierbei die Frage, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um den Bürgern auch im Alter ein Wohnen in der Stadt, möglichst nah an ihren gewohnten Räumen zu ermöglichen. Mit dem Paul-Gerhardt-Werk e.V. ist nun ein Träger an die Stadt Offenburg herantreten mit dem Wunsch sein bestehendes Angebot innerhalb der Stadt zu erweitern. Ziel des Paul-Gerhardt-Werkes (PGW) ist es, Menschen jeden Alters zu pflegen und zu begleiten, wobei Menschen in leiblicher Not, in seelischer Bedrängnis und sozial schwierigen Verhältnissen im Mittelpunkt stehen. Dementsprechend betreibt das Werk verschiedene Senioren-Wohneinrichtungen, Pflegeeinrichtungen, Therapiezentren sowie eine geriatrische Rehabilitationsklinik. Um das bestehende Angebot zu erweitern, wurde in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung nach einem geeigneten Standort gesucht. Das Grundstück im Süden des Ortsteils Bohlsbach wurde im Zuge eines Suchlaufs als der von allen Seiten bevorzugte Standort definiert. Das etwa 6.000 m<sup>2</sup> große Grundstück soll dementsprechend durch das Paul-Gerhardt-Werk bebaut und langfristig genutzt werden. Ziel ist es, ein Seniorenzentrum zu schaffen, dass die verschiedenen Einrichtungen kombiniert, so dass zum einen Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen geschaffen werden können, zum anderen aber auch ein breit angelegtes Angebot im Norden der Stadt Offenburg geschaffen werden kann, dass natürlich den Bewohnern von Bohlsbach, aber auch darüber hinaus allen Offenburgern zur Verfügung steht.

In einem kooperativen Dialogverfahren sollte ein Partner gefunden werden, der die Planung und Realisierung der neuen Einrichtung übernimmt. Dieses Verfahren wurde im November 2016 abgeschlossen, im Ergebnis soll nun der Entwurf der Werkgruppe Lahr realisiert werden. Dieser Entwurf sieht vor, am Standort ein Seniorenzentrum zu errichten, kombiniert aus Pflegeplätzen, betreuten Wohnungen mit entsprechenden Zusatzangeboten sowie einer integrierten Tagespflege und bei Bedarf mit der Möglichkeit begleitende Dienstleistungsangebote mit in die Räumlichkeiten zu integrieren.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Süd III“ in der Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 1995 setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Ziel war es damals, eine relativ dichte Wohnbebauung aus Doppel- und Reihenhäusern, angeordnet um einen zentralen Platz, begleitet von einem Spielplatz, zu entwickeln. Der Bebauungsplan umfasst den gesamten Bereich im Süden des Ortsteils Bohlsbach entlang der Bühlerfeldstraße mit den Hochhäusern im Westen und der niedrigeren, dörflichen Bebauung entlang der Okenstraße im Osten. Um das geplante Seniorenzentrum realisieren zu können, soll nun der gesamte Bebauungsplan „Süd III“ nördlich der Bühlerfeldstraße überplant werden, so dass ein Nebeneinander unterschiedlicher Bebauungspläne sowie verschiedener Überlagerungen vermieden wird. Dabei wird der Bestand auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht geändert, sondern wie mit Planstand 4. Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die freien Grundstücke Flstnr: 1976/1, 1976/8 (teilweise) und 1981 im Bereich des Bebauungsplans, die bisher nicht nach dem Bebauungsplan realisiert wurden, werden nun der neuen Planung entsprechend geändert. Hinsichtlich der Dichte dient das Ortsentwicklungskonzept als Leitlinie. Dieses sieht für den bisher unbebauten Bereich „eine in Geschossigkeit und Dichte zwischen dem Geschosswohnen und den Einfamilienhäusern vermittelnde Bebauung“ vor.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,26 ha und soll zum einen die bestehende Bebauung sichern, zum anderen die Realisierung des Seniorenzentrums ermöglichen. Es werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen, z.T. dörflichen Strukturen
- Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Flächen zur Realisierung des Projekts mit hoher Wohn- und Freiraumqualität
- Umsetzung einer ökonomischen Erschließung über die bestehenden Straßen sowie einer optimalen Wegevernetzung
- 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 Änderung des Bebauungsplans notwendig.

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd III“ nördlich der Bühlerfeldstraße im Süden des Ortsteils Bohlsbach in Offenburg. Er umfasst die bestehende mehrgeschossige Wohnbebauung im Bereich der Bühlerfeldstraße sowie eine große bisher unbebaute Fläche. Die südlich der Bühlerfeldstraße liegenden Teilbereiche des Bebauungsplans „Süd III“ wurden im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne „Industriegebiet Nord“ und „Holderstock“ überplant und werden im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans Süd III nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 2,60 ha und umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 1976, 1976/1, 1976/2, 1976/3, 1976/4, 1976/5, 1976/6, 1976/7, 1976/8, 1981, 2000/1, 2000/2, 2000/5 und 2220. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **3 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan „Süd III“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren geändert. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist die Nutzung einer bisher nicht bebauten Fläche im Innenbereich des Ortsteils Bohlsbach zu Gunsten der Errichtung eines Seniorenzentrums, das vor allem den älteren Menschen des Ortsteils das Verbleiben in den gewohnten Strukturen ermöglichen soll. Bereits planungsrechtlich überplante Flächen sollen so einer Nutzung zugeführt werden, so dass die geplante Maßnahme als Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung bewertet wird.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne weitere Vorprüfungen aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der vorlie-

gende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 2,60 ha, die überwiegend als Wohngebiet (WA) dargestellt wird. Basierend auf den festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete ergibt sich rein rechnerisch eine zulässige überbaubare Fläche von etwa 4.900 m<sup>2</sup> (WA). Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens. Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht lediglich aus einem räumlich begrenzten Bereich des Offenburger Ortsteils Bohlsbach, der in keinem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung innerhalb der Stadt Offenburg steht. Weitere Verfahren gemäß § 13 a BauGB laufen zwar, wie beispielsweise das „Kronenquartier“, diese stehen jedoch nicht in engem sachlichem, zeitlichem oder räumlichem Zusammenhang, da diese Flächen weit entfernt liegen und es sich hier um eigenständige Verfahren handelt, die jeweils für einen bestimmten Bereich die Entwicklungen konkretisieren.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Sowohl das nächstgelegene FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ (Nr. 7513341) als auch das nächste Vogelschutzgebiet „Kammbach-Niederung“ (Nr. 7413441) liegen in einer Entfernung von etwa 1,3 km, so dass eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete nicht zu befürchten ist. Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass die Belange des Artenschutzes berührt werden (siehe Kapitel 7).

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hingegen wegen des großen öffentlichen Interesses und der städtebaulichen Bedeutung des Quartiers nicht verzichtet.

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt das Gebiet des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus wird eine Hauptversorgungsleitung für Trinkwasser dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (o. Maßstab) mit Darstellung des Plangebiets (gelb umrandet)

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt das Plangebiet ebenfalls als Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan entspricht damit vollständig den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## **5 Angaben zum Bestand**

### **5.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet liegt im Süden der bestehenden Bebauung des Ortsteils Bohlsbach innerhalb der Stadt Offenburg. Es ist nahezu eben. Es bildet den Übergang zwischen der Bebauung des Ortsteils Bohlsbach und der von Süden heranrückenden gewerblichen Nutzung.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Bühlerfeldstraße, die an die Okenstraße direkt angebunden ist, bereits realisiert. Der Teil des Plangebiets, in dem die Entwicklung zum Seniorenzentrum vollzogen werden soll, wird nach Süden an die Bühlerfeldstraße angeschlossen.

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil bebaut und intensiv genutzt, die Ver- und Entsorgungsanlagen sind dementsprechend bereits vorhanden und auch ausreichend dimensioniert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ver- und Entsorgung der neuen Entwicklung zum Seniorenzentrum gesichert ist. Im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird durch den Investor und die verschiedenen Leitungsträger abgestimmt, wie der Anschluss an die bestehenden Leitungen und Trassen realisiert werden kann.

Durch das Plangebiet verlaufen eine zentrale Trinkwasser-Versorgungsleitung sowie verschiedene lokale Leitungen (Mischwasser, Strom, Telekom), die in die Planungen integriert wurden und durch entsprechende Festsetzungen auch planungsrechtlich gesichert werden. Ziel ist es dabei, die vorhandenen Leitungen großteils zu verlegen und zu bündeln, so dass auf wenigen Flächen die Leitungen konzentriert und gesichert werden können.

### **5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet ist heute überwiegend bebaut: Im Westen und Norden wurden mehrgeschossige Wohnbebauungen errichtet, die das Ortsbild von Bohlsbach als markante Hochpunkte prägen. Im Osten ist eine kleinteilige Wohnbebauung auf großen, stark eingegrünten Grundstücken entstanden, die sich harmonisch in den historisch gewachsenen Ort Bohlsbach einfügt. Im zentralen Bereich des Plangebiets liegt heute eine große Wiesenfläche. Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd III“ wurde hier eine kleinteilige, dichte Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern um einen zentralen Platz vorgesehen. Diese wurde jedoch bisher nicht realisiert.

### **5.4 Planungsrecht**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Süd III“ stammt aus dem Jahre 1990. Er definierte die mögliche Bebauung als ein allgemeines Wohngebiet nördlich der Bühlerfeldstraße und ein Gewerbegebiet südlich der Bühlerfeldstraße. Im Zuge verschiedener Änderungen des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen stetig angepasst. Der Bebauungsplan liegt aktuell in der Fassung der 4. Änderung (1995) vor. Darüber hinaus wurde der Teil des Bebauungsplans Süd III, der südlich der Bühlerfeldstraße lag, 2008 durch den Bebauungsplan „Industriegebiet-Nord“ überlagert. Dieser Bereich wird in die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht integriert, so dass die Bühlerfeldstraße als südliche Grenze der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ fungiert.

## **6 Planinhalt**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

#### **6.1.1 Städtebau**

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Süd III“ zu Grunde lag, basierte auf einer Zweiteilung: Im Osten wurde die gewachsene Bebauung von Bohlsbach aufgenommen und weiterentwickelt. So wurden Reihen- und Doppelhäuser geplant mit umgebenden privaten Freiflächen. Im Zentrum sollte ein öffentlicher Platz entstehen, angrenzend ein Kinderspielplatz, der für den gesamten Süden von Bohlsbach zur Verfügung stehen sollte. Um diesen Platz wurden die geplanten Häuser gruppiert als Reihen- oder Doppelhäuser in einer verdichteten Bauweise. Im Westen hingegen wurden Hochhäuser geplant, die umgeben sind von gemeinschaftlichen Grünflächen, die den Bewohnern als gemeinsame Freiflächen zur Verfügung stehen. Durch die hohe Bauhöhe von bis zu 12 Geschossen wurde trotz der geringen Grundfläche eine hohe Dichte bei der Bebauung erreicht. Während die hohen Gebäude im Westen und Norden errichtet wurden, wurde die Bebauung im zentralen Bereich des Geltungsbereichs nie realisiert, so dass hier heute eine große ungenutzte Freifläche / Wiese als innerörtliches Entwicklungspotenzial zur Verfügung steht.

Im Zuge der Suche nach einem geeigneten Standort für ein neues Seniorenzentrum vom Paul-Gerhardt-Werk soll diese bisher ungenutzte Fläche nun überplant werden. Ziel ist es, hier ein umfängliches Angebot für Senioren zu schaffen. Um architektonisch und städtebaulich eine angemessene Bebauung zu erreichen, wurde ein kooperatives Dialogverfahren durchgeführt, in dem durch Architekten, in Zusammenschluss mit Generalunternehmern, eine umfängliche Planung entsprechend den Wünschen des Investors erarbeitet wurde. Ziel war es, die verschiede-

nen gewünschten Nutzungen auf dem Grundstück zu verorten und so anzuordnen, dass Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen möglich werden. Es soll ein lebendiges Seniorenzentrum werden, das Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Hilfsbedürftigkeiten einen Anlaufpunkt bietet.

Aus städtebaulicher Sicht galt es, den Übergang zwischen der dichten und vor allem hohen Bebauung im Norden und Westen und der sehr lockeren, kleinteiligen Bebauung im Osten harmonisch zu gestalten, ohne die städtebauliche Struktur des Ortsteils von Bohlsbach zu überprägen. Die neu geplante Bebauung orientiert sich dabei absichtlich nur an der angrenzenden Wohnbebauung und lässt die südlich der Bühlerfeldstraße liegenden Gewerbegebiete in ihrer zum Teil sehr großmaßstäblichen Bebauung außer Acht. Da eine klare Trennung zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe auch städtebaulich sinnvoll ist, ist die Bühlerfeldstraße eine wahrgenommene Grenze des Ortsteils Bohlsbach zur Kernstadt und deren nördlichen Ausläufern (Gewerbe- und Industriegebiete).

Der Entwurf der Werkgruppe Lahr, der in diesem Verfahren ausgewählt wurde, ermöglicht auf dem freien Gelände eine Bebauung durch zwei sehr unterschiedliche Baukörper. Zum einen soll im Osten ein eher niedriges Gebäude entstehen, das sich in seiner Höhe an der angrenzende Wohnbebauung orientiert. Dieses Gebäude ist das Hauptgebäude und nimmt einen Großteil der baulichen Kubatur auf. Um sich jedoch in die kleinteilige Bebauung der östlichen Umgebung und der Bebauung von Bohlsbach einzufügen, ist der geplante Baukörper stark gegliedert. Um ein Zentrum gruppieren sich 3 Gebäudeflügel, von denen 2 mit 3 Vollgeschossen realisiert werden, während der Dritte nur ein Geschoss hat und hier die eher öffentlichen Nutzungen, wie die Veranstaltungsräume oder die begleitenden Nutzungen (Friseur, Fußpflege) untergebracht werden.



Ansicht von Süd/West Wettbewerbsergebnis Werkgruppe Lahr, unmaßstäblich

Durch diese starke Gliederung entstehen zwischen den Gebäudeflügeln Freiräume, die unterschiedlich genutzt werden. Der sich nach Süden öffnende Raum bildet den Eingangsbereich, hier werden weitere Stellplätze angeordnet, aber auch Terrassen, die von den Veranstaltungsräumen und den Wohngruppen aus zugänglich sind. Des Weiteren erscheint das Gebäude durch diese starke Gliederung nicht als ein Baukörper, vielmehr verändert sich das Erscheinungsbild, so dass er kleinteiliger in Erscheinung tritt und sich so in die angrenzende Bebauungsstruktur einpasst.



Ansicht von Süd/Ost Wettbewerbsergebnis Werkgruppe Lahr, unmaßstäblich

Das zweite Gebäude wird mit insgesamt 6 Geschossen errichtet, so dass es einen Übergang zwischen der neuen Bebauung und der bestehenden Hochhausbebauung im Osten und Norden bildet. Dieses Gebäude soll in der unteren Etage durch eine Tagespflegeeinrichtung genutzt werden, während in den oberen Etagen Seniorenwohnungen und zum Teil Arztpraxen untergebracht werden. Äußerlich ist dieses Gebäude eher zurückhaltend geplant, mit einer regelmäßig gegliederten Fassade und der Anordnung großzügiger Balkone nach Westen.



Ansicht, Wettbewerbsergebnis Werkgruppe Lahr  
unmaßstäblich

Insgesamt bildet diese zweigeteilte Bebauung einen Übergang zwischen den bestehenden Gebäuden im Westen und Norden in ihrem eher großzügigen Maßstab und der Bebauung entlang der Okenstraße mit dem eher dörflichen Charakter.

#### 6.1.2 **Verkehrskonzept**

Die bereits bebauten Gebiete des Geltungsbereichs sind von der Bühlerfeldstraße erschlossen, daran anschließend werden die Hochhäuser im Westen und Norden von Garagen- und Stellplatzhöfen umgeben, von denen die Gebäude direkt zugänglich sind. Umfangreiche Fußwegeverbindungen durchqueren das Plangebiet und ermöglichen eine schnelle Durchwegung des Gebiets sowohl nach Norden zum Ortskern von Bohlsbach als auch nach Süden in Richtung der Kernstadt von Offenburg.

Das neu geplante Seniorenzentrum soll dieses Muster aufgreifen, so wird auch hier im nördlichen Grundstücksbereich eine zentrale Stellplatzzone ausgewiesen, so dass der ruhende Verkehr hier konzentriert werden kann. Die Erschließung dieser Stellplätze erfolgt zwischen den beiden neu geplanten Baukörpern und bildet eine zentrale Wegebeziehung, die neben der Zufahrt zu den Stellplätzen auch die Anlieferung sowie eine Nord-Süd-Querung des Plangebiets aufnimmt, die von den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete genutzt werden kann, so dass die gewohnten Wege, leicht abgewandelt, erhalten bleiben können. Entlang der Bühlerfeldstraße werden zusätzlich einige wenige Stellplätze angeordnet, die von der Straße direkt angefahren werden können.

### 6.1.3 **Grünordnung**

Die Grünordnung des neu zu bebauenden Grundstücks folgt der Gliederung des Hauptbaukörpers. Durch die Baukörper entstehen 3 Hofbereiche, die unterschiedlich gestaltet und genutzt werden sollen. Der sich nach Süden öffnende Innenbereich wird als Eingangsbereich ausgebildet, hier befinden sich der Haupteingang, wenige Stellplätze sowie die Terrassen der Veranstaltungsräume sowie der Wohngruppe. Der sich nach Westen öffnende Freiraum wird für die Verkehrsflächen genutzt. Hier werden die Stellplatzflächen sowie die benötigten Nebenanlagen angeordnet, so dass der Verkehr (auch die Anlieferung) hier konzentriert wird. Der Dritte, sich nach Osten öffnende Freiraum wird zusammen mit den umgebenden Freiflächen als Garten gestaltet. Hier sollen verschiedene Wege, Pflanzungen und Möblierungen den Bewohnern ermöglichen, den Freiraum zu nutzen. Zusätzlich zu dieser Aufenthaltsqualität haben diese Grünflächen jedoch auch ökologische Funktionen, so werden hier Retentionsmulden angelegt, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Kombiniert mit den begrünten Dächern kann so das Wasser auf dem Grundstück versickert werden.

Entlang der Bühlerfeldstraße werden zusätzlich Bäume gepflanzt, so dass der Straßenraum begrünt wird. Diese Begrünung schafft eine Verbindung zu den bestehenden Grünstrukturen auf den privaten Grundstücken sowohl im Osten (private Gärten) als auch im Westen. Hier hat sich in den vergangenen Jahren im Bereich der gemeinschaftlichen Freiflächen eine wertvolle Baum- und Strauchgruppe entwickelt, die im Zuge der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans erhalten und entsprechend gesichert werden soll.

## 6.2 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 6.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der in weiten Teilen bereits realisierten Nutzung als Wohngebiet festgesetzt. Ziel ist es zum einen die bestehende Bebauung zu sichern, zum anderen das Seniorenzentrum zu ermöglichen, so dass insgesamt ein belebtes, gemischtes Wohngebiet entsteht. Die geplanten Einrichtungen zum Wohnen, betreuten Wohnen und zur Pflege sind im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig, auch die angebotenen Dienstleistungen (Tagespflege), das nicht störende Handwerk (z.B. Friseur) oder das eingeschränkte Gewerbe sind durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Ziel ist es, hier eine angemessene Durchmischung der verschiedenen Nutzungen des Seniorenzentrums zu ermöglichen, so dass ein belebtes Zentrum entstehen kann, das sich in die umgebende Wohnbebauung einfügt. Um einen Konflikt mit dem angrenzenden Gewerbe zu vermeiden, wurde im Rahmen der Aufstellung der südlich der Bühlerfeldstraße angrenzenden Gewerbegebiete bereits dort in die jeweiligen Festsetzungen aufgenommen, dass die Gewerbe das angrenzende Wohnen nicht beeinträchtigen dürfen.

Der Versorgung des Plangebiets dienende Läden sind nicht zulässig, um hier nicht Verkehr (Benutzer und Zulieferer) und damit Nutzungskonflikte zu generieren und die vorhandenen Flächen entsprechend dem Konzept realisieren zu können. Darüber hinaus sind auch Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Diese würden im Plangebiet zu große Flächen in Anspruch nehmen und wären stadtplanerisch hier nicht richtig positioniert. Auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind hier nicht zulässig, da für diese Nutzungen große Flächen benötigt werden, die an anderer Stelle im Ortsteil oder der Stadt Offenburg in geeignetem Umfang zur Verfügung stehen. Zudem 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, Wohnraum zu erhalten und ein Seniorenzentrum zu schaffen.

#### 6.2.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die verschiedenen Festsetzungen geregelt.

##### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im rechtskräftigen Bebauungsplan für die unterschiedlichen allgemeinen Wohngebiete jeweils individuell festgesetzt. Sie liegen bei Werten von 0,1 und 0,2 in den westlichen und östlichen Bereichen, im zentralen (bisher unbebauten Bereich) bei 0,3. Diese Werte spiegeln die damaligen Planungsabsichten wieder nach denen im Westen bei einer geringen Versiegelung (GRZ 0,1 und 0,2) durch eine sehr hohe Bebauung von bis zu 12 Geschossen eine hohe Dichte erreicht werden sollte. Die Geschossflächenzahl wurde auf 1,0 und 1,2 festgesetzt. Im westlichen Bereich werden die Werte dementsprechend im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans übernommen, so dass der Bestand gesichert wird. Es wird lediglich eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Wege-, Stellplatzflächen und deren Zufahrten in die Planungen aufgenommen, so dass hier die bereits realisierten Anlagen weiterhin zulässig sind und eine angemessene Nutzung des Plangebiets realisiert werden kann.

Auch im Osten im Bereich der realisierten Einzel- und Doppelhausbebauung werden die Werte für die GRZ und die GFZ aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, da hier die gewachsene Struktur von Bohlsbach mit der lockeren Bebauung erhalten werden soll. Gerade auch weil diese Bebauung den eigentlichen Ortseingang von Bohlsbach darstellt, auch wenn in den vergangenen Jahren durch die Ausweitung der Industrie- und Gewerbezone im Norden von Offenburg hier ein Zusammenwachsen zwischen dem ursprünglich eigenständigen Ort Bohlsbach und der Kernstadt von Offenburg bereits stattgefunden hat. Stadtplanerisches Ziel für diesen Bereich ist es durch die Änderung in der Bebauungsstruktur die alte Grenze sichtbar zu halten, so dass von Süden kommend entlang der Okenstraße städtebaulich ein deutlicher Wechsel zwischen dem Gewerbe von Offenburg und dem Wohnen von Bohlsbach wahrnehmbar bleibt.

Für den neu überplanten Bereich im Inneren des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ wird die zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt und die GFZ auf 1,2. Damit werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung aufgenommen, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessen dichte Bebauung zu ermöglichen. Diese Werte der Grundflächenzahl sind zwar höher als die der umgebenden Bebauung, aufgrund der geringeren Höhe passt sich die Neubebauung jedoch trotzdem harmonisch in die umgebenden Strukturen ein. Die festgesetzte GRZ darf darüber hinaus durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und deren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche überschritten werden, wenn diese Anlagen begrünt werden und Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden, so dass der Eingriff in die Natur und Umwelt minimiert wird. Dadurch soll ein Städtebau gefördert werden, der insbesondere kleinklimatische

Aspekte berücksichtigt und eine Versiegelung insofern minimiert. Überschreitungen der GRZ über dieses Maß hinaus sind nicht zulässig, um eine zu starke Versiegelung im Plangebiet zu vermeiden. Gerade durch die Lage am Ortsrand von Bohlsbach soll eine zu massiv in Erscheinung tretende Ausnutzung des Baugebietes vermieden werden.

#### Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ durch verschiedene Parameter beschrieben: Maximal zulässige Trauf-, Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden), sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Für die verschiedenen Baugebiete werden die Werte jeweils individuell festgesetzt, so dass in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA4 der Bestand abgebildet wird, d.h. die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden übernommen und teilweise zur Präzisierung ergänzt, im allgemeinen Wohngebiet WA3 hingegen werden entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzepts die Werte neu gewählt. Ziel der neu formulierten Festsetzungen ist es, den städtebaulichen Entwurf realisieren zu können, so dass zum einen ein größerer, aber eher niedriger Baukörper mit bis zu 10,0 m entsteht, zum anderen ein kleinerer Baukörper mit einer höheren Höhe (maximal jedoch 18,5 m), der den Übergang zur bestehenden Bebauung im Norden und Westen markiert. Die getroffenen Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes, so dass eine hinreichend präzise Definition der Höhenangaben gewährleistet ist. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf in den Baugebieten, jeweils spezifisch definiert, das Niveau der nahegelegenen Straßenverkehrsfläche um bis zu 1,5 m überschreiten, so dass ein Sockel realisiert werden kann, um eine Bebauung im Grundwasser zu vermeiden. Diese Festsetzung wurde inhaltlich ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und dient damit der Kontinuität des bestehenden Planungsrechts in den bereits realisierten Teilbereichen des nun vorliegenden Bebauungsplans. Für die neu überplanten Flurstücke wird die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe geringfügig angepasst, so dass sie statt 0,5 m nun 0,7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf. Durch diese Anpassung kann auf dem leicht geneigten Gelände ein zusammenhängender Erdgeschossfußboden errichtet werden, der in sich und auch nach außen behindertengerecht, ebenerdig zugänglich ist.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch technische Aufbauten um maximal 1,8 m überschritten werden, so dass beispielsweise Aufzugüberfahrten oder andere technische Anlagen auf den Dächern der Gebäude untergebracht werden können. Um das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch nicht negativ zu beeinträchtigen müssen diese Anlagen mindestens 1,8 m hinter der Dachaußenkante zurückbleiben, so dass sie aus dem Straßenraum nicht wahrgenommen werden können. Auch Solaranlagen können auf den Dächern angebracht werden und die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Die Stadt möchte damit die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle ausdrücklich fördern, um so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Neben den Hauptgebäuden werden durch den Bebauungsplan auch Festsetzungen für die zulässigen Nebenanlagen definiert, um eine gute städtebauliche Qualität sicher zu stellen. So dürfen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllcontainer oder Fahrradstellplätze, Garagen und Carports eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

### 6.2.3 **Bauweise**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 eine abweichende Bauweise definiert wird, in der die offene Bauweise zu realisieren ist, Gebäudelängen von über 50 m jedoch zulässig sind. So können die größeren Baukörper hier realisiert werden, ohne auf die seitlichen Grenzabstände zu verzichten.

### 6.2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert. Diese sind so gewählt, dass zum einen die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen werden, zum anderen bilden sie den städtebaulichen Entwurf zum Seniorenzentrum in Bohlsbach ab. Dabei sind die neuen Grenzen im zentralen Bereich so gewählt, dass sie sehr nahe am Entwurf sind, so dass die stark gegliederte Form des Baukörpers ablesbar ist. Dennoch sind Spielräume vorhanden, so dass geringfügige Änderungen der Planungen möglich sind. Die Baugrenzen wurden in allen Bereichen so gewählt, dass Überschreitungen nur in untergeordneter Dimension zulässig sind. So sind nur untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Terrassen- oder Balkonüberdachungen außerhalb der Baugrenzen zulässig und dies auch nur, wenn sie jeweils maximal 5,0 m breit sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenzen hinausreichen. Sichtschutzwände bei Terrassen von Doppelhäusern dürfen die rückwärtige Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten, so dass eine Abschirmung der privaten Terrassenbereiche auch hier zulässig ist.

Eine Ausnahme bildet das allgemeine Wohngebiet WA3, hier dürfen Dachüberstände generell 0,5 m der Baugrenzen überschreiten, im südlichen Innenhofbereich sogar um bis zu 3,0 m. Diese Überschreitungsmöglichkeiten sollen es ermöglichen, dass im Innenhof ein Vordach errichtet werden kann, so dass ein wettergeschützter Zugang zum Seniorenzentrum entstehen kann und auch die Terrassen zumindest teilweise überdacht sind, so dass ein geschützter Außenbereich für die Bewohner entsteht.

### 6.2.5 **Nebenanlagen**

Basierend auf dem städtebaulichen Entwurf werden die Festsetzungen zu den Nebenanlagen so gefasst, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen wie Mülleinhausungen, überdachte Fahrradstellplätze oder Schuppen mit mehr als 30 m<sup>3</sup> konzentriert werden. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie den dargestellten Zonen für Nebenanlagen zulässig. Ebenerdige und daher baulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Müllbehälteraufstellflächen oder ebenerdige Terrassen sind hingegen im gesamten Plangebiet zulässig, so dass diese frei angeordnet werden können. Auch Nebenanlagen die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind im Plangebiet allgemein zulässig, so dass beispielsweise Verteilerkästen weiterhin im gesamten Geltungsbereich realisiert werden können.

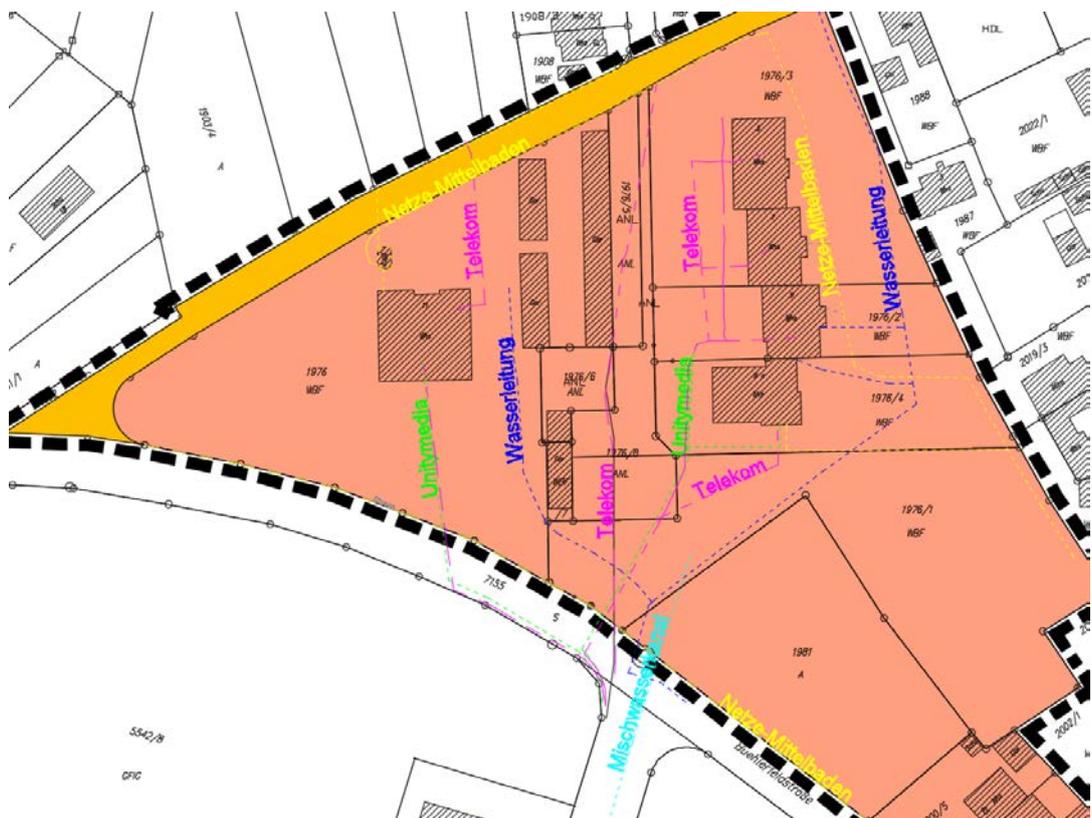
### 6.2.6 **Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten**

Ähnlich der Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden auch für Garagen und Carports Zonen (Ga) ausgewiesen, sowie separat für Stellplätze (St). Nur im allgemeinen Wohngebiet WA4 dürfen Stellplätze frei auf dem Grundstück angeordnet werden, so lange sie einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straße einhalten, um die Sicherheit des fließenden Verkehrs zu gewährleisten.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zu verorten und zu konzentrieren, so dass vor allem im Norden und Westen die Struktur mit den Garagenhöfen und Stellplatzzonen auf der einen Seite und der umfangreichen gemeinschaftlichen Freiflächen auf der anderen Seite erhalten bleibt. Auch im Bereich des neu geplanten Seniorenzentrums wird diese Struktur aufgenommen, indem auch hier eine zentrale Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen sowie für die Erschließung (Anlieferung) entsteht, so dass andere Bereiche des Grundstücks freigehalten werden, so dass diese gärtnerisch angelegt werden können.

### 6.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet verlaufen eine Vielzahl von Leitungen (Strom, Telekom, Wasser, Mischwasser,...). Im Zuge der konkreten Planung wurden alle Leitungen erhoben und mit den verschiedenen Trägern abgestimmt, dass die Leitungen generell verlegt werden können. Ziel ist es, die vorhandenen Trassen zu bündeln und so im Plangebiet zu legen, dass nachhaltig sowohl die Trassen der Leitungen als auch eine städtebaulich sinnvolle Bebauung des Plangebiets möglich ist.



Darstellung der verschiedenen Leitungen im Plangebiet

Die konkrete Verlegung der Leitungen im Bereich des neu geplanten Seniorenzentrums wird im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens mit den verschiedenen Leitungsträgern abgestimmt. Basierend auf ersten Gesprächen kann die endgültige Lage der Leitungen jedoch noch nicht genau verortet werden. Dementsprechend sollen im Bebauungsplan im Bereich des neu geplanten Seniorenzentrums 2 Trassen gesichert und von einer Bebauung freigehalten werden, so dass ausreichend Flächen für die Leitungen vorhanden sind. Die eine Trasse ver-

läuft im Süden entlang der Bühlerfeldstraße. Hier liegt bereits eine Stromleitung, die entsprechend gesichert ist. Die zweite Trasse verläuft entlang der inneren Erschließung in Nord-Süd-Richtung und geht dann an der Nordgrenze des Grundstücks, nach Westen entlang der vorhandenen Leitung der Telekom. Die im Plan dargestellte Wasserleitung wird außer Betrieb genommen, so dass hier keine Sicherung notwendig ist, da die verbleibenden Anschlüsse dann als Hausanschlüsse geführt werden. Der bestehende öffentliche Mischwasserkanal wird nach Süden an die Grenze des Plangebiets verkürzt, so dass auch hier dann die Hausanschlüsse an die bestehende Bebauung und deren dingliche Sicherung im Rahmen der Genehmigungsplanung mit den verschiedenen Eigentümern und dem Abwasserzweckverband abgestimmt werden müssen. Durch entsprechende Verträge beziehungsweise die notwendigen dinglichen Sicherungen muss dann im Zuge der konkreten Baugenehmigung die endgültige Lage der Leitungen abgestimmt und gesichert werden. Im Bebauungsplan werden die beiden Trassen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger dargestellt. Die Hausanschlüsse werden nicht über Leitungsrechte gesichert, da dies nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans ist.

Darüber hinaus wird auch ein Gehrecht für die Öffentlichkeit in den Plan mit aufgenommen, so dass die bestehende Wegebeziehung über die heutige Wiese erhalten bleibt.

#### 6.2.8 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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. So wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, so dass die Versiegelung innerhalb des Plangebiets verringert wird und das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Eine Ausnahme kann hier zugelassen werden für Wege, die aus betrieblichen Gründen anders gestaltet sein müssen, zum Beispiel wo regelmäßig Rollstühle verkehren oder die entsprechenden Pflegedienste die Bewohner für die verschiedenen Transporte (beispielsweise zu Ärzten) zu den Wagen transportieren. In diesen Fällen muss das anfallende Niederschlagswasser dann jedoch in den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung gebracht werden, so dass auch hier ein kurzer Wasserkreislauf gewährleistet ist.

Auch die Nutzung der Vorgärten als Arbeits- oder Lagerflächen ist nicht zulässig, um eine Verunreinigung des Bodens zu vermeiden. Ebenfalls zum Schutz des Bodens wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass bestimmte Dacheindeckungsmaterialien nicht zulässig sind, da diese mit dem Regenwasser schädliche Ionen in den Boden und das Grundwasser abgeben können. Diese Materialien sind nur in Kombination mit einer entsprechenden Beschichtung zulässig, so dass keine Gefahr für den Boden zu besorgen ist.

Flachdächer sind generell zu begrünen, so dass ein wichtiger Beitrag zur Regenwasserrückhaltung auf den Grundstücken geleistet werden kann. Im Sinne eines kurzen Wasserkreislaufes wird mit dem Bauantrag ein umfangreiches Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Offenburg abgestimmt.

Eine weitere Festsetzung regelt die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln und Lampen im Bereich der Außenanlagen, so dass die Fallenwirkung für Insekten verringert wird.

All diese Festsetzungen bilden innerhalb der Stadt Offenburg einen Standard, so dass eine Gleichbehandlung aller Bauherren hier gewährleistet wird.

#### 6.2.9 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

Neben den Maßnahmen zum Schutz der Natur und Umwelt werden auch Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Aufwertung der ökologischen Situation durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie den Schutz der bereits bestehenden Strukturen gewährleisten sollen. So werden zum einen die Gehölze im Westen des Plangebiets durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Hier haben sich seit der Realisierung der Hochhäuser auf den umgebenden Freiflächen ökologisch wertvolle Baum- und Strauchgruppen entwickelt, die langfristig erhalten werden sollen, da sie sowohl die Eingrünung der Bebauung gewährleisten als auch ökologische Funktionen erfüllen. Hier wird ein flächiges Erhaltungsgebot in der Planzeichnung dargestellt. Zum anderen werden auch im verbleibenden Geltungsbereich die bestehenden Bäume geschützt, indem festgesetzt wird, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ein vergleichbarer Ersatz nachzupflanzen ist. Durch diese Festsetzung können auch ohne eine flächige Ausweisung die bestehenden Bäume geschützt werden, so dass die ökologische Qualität im Plangebiet erhalten werden kann.

Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden darüber hinaus aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Diese wurden zwar noch nicht realisiert, aufgrund der prägenden Lage der Baumreihe, soll jedoch nicht auf das bestehende Pflanzgebot verzichtet werden. Für den Fall, dass der dargestellte Fußweg in Zukunft realisiert wird, sollen auch die begleitenden Bäume entsprechend gepflanzt werden. Auch im Bereich der Bühlerfeldstraße werden weitere Baumpflanzungen vorgesehen, um eine Eingrünung des Plangebiets zu verbessern und die straßenbegleitende Verbindung zu den bestehenden Bäumen im Westen zu schaffen. Alle geplanten Baumpflanzungen wurden graphisch in der Planzeichnung verortet. Sie sind geringfügig verschiebbar, so dass ihre Position mit den vorhandenen oder notwendigen Leitungen abgestimmt werden kann.

Für den neu überplanten Bereich des Seniorenzentrums wurden im Rahmen des Dialogverfahrens auch Aussagen zur Gestaltung der umgebenden Freiflächen getroffen. So sollen entsprechend der Nutzung die Freiflächen gärtnerisch angelegt und mit Bäumen und Sträuchern oder Blumen bepflanzt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein konkreter Freiflächengestaltungsplan den Unterlagen beizulegen sein, so dass dann die Ausgestaltung der Flächen abgestimmt wird. Um jedoch ein Mindestmaß an Ein- und Durchgrünung im Plangebiet zu sichern, werden Festsetzungen aufgenommen, die definieren, dass je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder 2 Sträucher oder ein Baum zu pflanzen sind. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“, im Bereich der bereits realisierten Bebauung werden durch diese Festsetzung jedoch keine weiteren Anpflanzungen notwendig, da die bereits bestehenden Bäume und Sträucher angerechnet werden können. Eine entsprechende Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken ist in Offenburg generell üblich, so dass alle Bauherren in gleicher Art Anpflanzungen vornehmen, um die Eingrünung der Siedlungsbereiche zu verbessern.

### **6.3 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung**

#### **6.3.1 Dächer**

##### Dachform / Dachneigung

Das Plangebiet ergänzt mit seiner geplanten Bebauung den bestehenden Ortsrand von Bohlsbach nach Süden. Die Festsetzungen für die bereits realisierten Flächen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und teilweise präzisiert, so dass im Westen und Norden nur Flachdächer zulässig sind, während im Osten entlang der Okenstraße Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig sind. Auch die verbleibenden Festsetzungen zu den Dächern werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, so dass Planungskontinuität besteht.

Das neu geplante Seniorenzentrum soll mit einem Flachdach errichtet werden. Beide Baukörper passen sich damit harmonisch in den umgebenden Bestand ein und die Begrünung wird ein wesentlicher Teil zur ökologischen Bedeutung des Plangebiets beigetragen.

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind entweder als Satteldächer mit einer Neigung von ebenfalls 25°-45° oder als Flachdächer herzustellen, so dass sie sich der Gestaltung der Hauptgebäude anpassen und diese ergänzen.

Eine eigene Festsetzung zu Solaranlagen wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, nach der diese Anlagen aus blendfreiem Material herzustellen sind. So sollen negative Auswirkungen zum Beispiel durch die Blendwirkung 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 Dacheindeckungsmaterialien spiegeln die gewachsenen Strukturen in der Umgebung sowie im gesamten Stadtteil Bohlsbach wieder. So sind auf Grund der vorhandenen dörflichen Strukturen für die geneigten Dächer 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 zu vermeiden. Solaranlagen müssen auch aus blendfreiem Material sein. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckungsmaterialien ebenfalls ausgeschlossen, da sie nicht ortstypisch sind und das Ortsbild negativ beeinträchtigen würden.

##### Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten betreffen nur das allgemeine Wohngebiet WA4 und basieren ebenfalls auf dem gewachsenen dörflichen Charakter von Bohlsbach, der bereits realisierten Bebauung sowie der unmittelbar umgebenden Bebauung. Den Bauherren soll einerseits ein angemessener Gestaltungsspielraum gewährt werden, zum anderen soll das Erscheinungsbild der Wohnbebauung 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 Müll-

standorten 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, bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche, aufgenommen. Dabei wird unterschieden zwischen den bereits realisierten Bereichen und dem neu geplanten Seniorenzentrum. In den bereits realisierten Bereichen sollen die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen weiterhin max. 0,8 m betragen, zu den angrenzenden Wohngebieten max. 2,0 m. Damit entspricht die Festsetzung den bereits bestehenden Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 hingegen sind höhere Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, bis zu 1,5 m. So kann sich das Seniorenzentrum nach außen abgrenzen (auch bezüglich der Sicherheit der Bewohner v.a. der Demenzgruppe).

Die Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet auch bis zu 0,5 m als Mauern oder Sockel zulässig, höhere Einfriedungen hingegen beispielsweise als Draht- oder Holzzäune, dann aber mit einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen. Durch diese Festsetzung erhalten die Grundstückseigentümer die Möglichkeit sich ausreichend nach Außen abzugrenzen, gleichzeitig bleiben zwischen den Baukörpern jedoch Sichtbeziehungen bestehen und die Einfriedungen werden begrünt, so dass das Erscheinungsbild des Plangebiets aufgewertet wird. Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### 6.3.4 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.

### 6.3.5 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind zu gestalten. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass nach Abschluss der Bauarbeiten keine Brachflächen entstehen, die ungestaltet verbleiben und damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets negativ beeinträchtigen. In Kombination mit dem notwendigen Freiflächengestaltungsplan soll somit gewährleistet werden, dass die Freiflächen in einer angemessenen Qualität angelegt werden.

### 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, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### 6.3.7 Versickerung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, Oberflächenwasser von neu zu erschließenden Baugebieten möglichst ortsnah zu beseitigen. Dementsprechend

wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Eine Ausnahme ist nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass dies nicht möglich ist. Eine konkrete Planung der Entwässerung wird jeweils im konkreten Baugenehmigungsverfahren mit den Behörden abgestimmt.

Für die neue Bebauung im zentralen Bereich des Plangebiets ist eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse schwierig. Dementsprechend sieht die Entwässerungsplanung vor, nur das anfallende Niederschlagswasser der Wege und Stellplatzflächen auf dem Grundstück zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen soll durch eine intensive Begrünung der Dachflächen zurückgehalten und teilweise verdunstet werden, das verbleibende Wasser wird dann den vorhandenen Kanälen zugeleitet, entweder in den Regenwasserkanal oder in den vorhandenen Mischwasserkanal, je nach topographischer Lage der Gebäude.

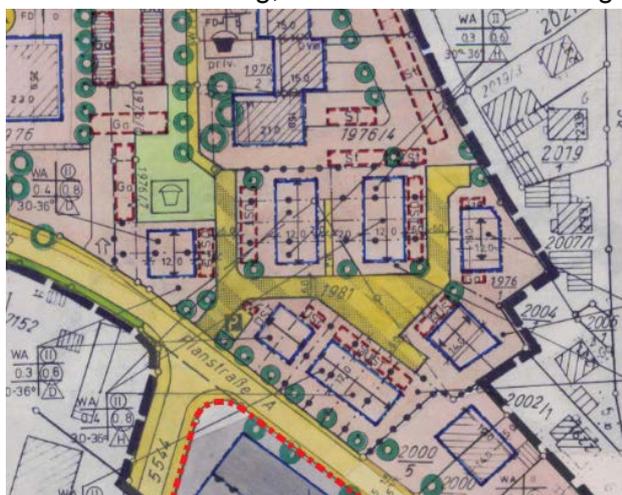
## 7 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Süd III“ in Offenburg-Bohlsbach soll die Entwicklung eines Seniorenzentrums ermöglichen. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 2,60 ha. Die bebaubare Grundstücksfläche macht somit bei den vorgesehenen Grundflächenzahlen (GRZ) von maximal 0,4 eine Fläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> aus. In diesem Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maximalen Flächengrößen nach § 13a BauGB nicht überschritten werden. Auch ein Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht notwendig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### 7.1 Umweltbezogene Vorhabensbeschreibung

Im Gebiet des Bebauungsplans „Süd III“ ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das entsprechend der damaligen Planungen im Westen eine lockere Hochhausbebauung, im Osten eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern



und im zentralen Bereich eine dichte Bebauung vorwiegend mit Reihen- und Doppelhäusern vorsah. Im Zuge der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans soll nur der zentrale Bereich überplant werden, so dass hier das Seniorenzentrum entstehen kann. Die verbleibenden Bereiche des Bebauungsplans nördlich der Bühlerfeldstraße werden nur aus organisatorischen / redaktionellen Gründen mit in die Planungen aufgenommen. Hier werden die be-

stehenden Festsetzungen übernommen, teilweise redaktionell überarbeitet und geringfügig ergänzt. Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, so dass kein weiterer Eingriff in die Schutzgüter zu erwarten ist. Dementsprechend kann sich die genauere Bewertung der Schutzgüter auf den Teil der 5. Bebauungsplanänderung beziehen, der neu überplant werden soll.

Hier wird anstelle der bisher geplanten zentralen Erschließungsfläche mit einer angrenzenden dichten Wohnbebauung und einem öffentlichen Spielplatz (siehe nebenstehende Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans), eine große Fläche für ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ohne weitere Verkehrs- oder Grünflächen. Die Baufenster werden zusammengefasst, so dass nur 2 große Baufenster bestehen bleiben. Die Festsetzungen werden dahingehend verändert, dass als für den Eingriff in die Schutzgüter relevantes Maß, die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht wird. Trotz dieser Erhöhung der Grundflächenzahl wird es nicht zu einer wesentlichen Neuinanspruchnahme von Grund und Boden kommen, da im Gegenzug auf die Ausweisung von Verkehrsflächen verzichtet wird.

## **7.2 Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebietes**

Es geht bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ insbesondere darum, die negativen Auswirkungen zu bewerten, die zusätzlich zu den bereits heute zulässigen Nutzungen ermöglicht werden, sowie das Eintreten von Verbotstatbeständen nach Artenschutz auszuschließen. Die Fläche bleibt als allgemeines Wohngebiet (WA) weiterhin bestehen, auch die umweltwirksame Nutzungsintensität ändert sich nur zu einem geringen Umfang in Bezug auf den bisherigen Bebauungsplan.

Zur Prüfung von umwelterheblichen Auswirkungen der geplanten 5. Bebauungsplanänderung, insbesondere in dem Teilbereich in dem das Seniorenzentrum geplant ist, wurde eine überschlägige Kartierung sowie eine artenschutzfachliche Beurteilung der Fläche anhand eigener Untersuchungen und auf der Grundlage der Darstellungen des in Fortschreibung befindlichen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg durchgeführt.

Im Folgenden werden einzelne umweltrelevante Kategorien für das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ untersucht und dargestellt.

### **7.2.1 Tiere und Pflanzen**

Der betrachtete Bereich des Bebauungsplans „Süd III“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Auf der unbebauten Fläche findet sich eine Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptypnummer 33.41 nach LfU 2005), die an einigen Stellen Brombeersukzession aufweist. Es befindet sich im Bereich der geplanten Bebauung ein landschaftsbildprägender, erhaltenswerter Baum (Birke).



Plangebiet (eigenes Foto)



Luftbild (Quelle: google.maps)

Neben dem wertgebenden Baum (Birke) befindet sich auf der Fläche ein Totholzhaufen, der eine artenschutzrelevante Einheit darstellt. Für diesen Bereich wird dementsprechend eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen (siehe unten).



Biotoptypen im geplanten Bebauungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“

Durch den Landschaftsplan der VG Offenburg wird die Leistungs- und Funktionsfähigkeiten der Arten und Biotope im Bereich der geplanten Bebauung als „gering“ eingeschätzt. Ebenso als „gering“ wird die Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme bewertet. Bei den Biotoptypen handelt es sich um Wiesen und spontane Ruderalvegetation.



Biotoptypenbewertung



Brombeersukzession auf der Fläche

### Baumbestand



Es kommen im Bereich des Bebauungsplans „Süd III“ zahlreiche schützenswerte Bäume vor. Als schützenswert werden insbesondere die Laubbäume bezeichnet, die analog zur Baumschutzsatzung in der Kernstadt Offenburgs einen Stammumfang von über 80 cm besitzen. Diese werden im textlichen Teil der 5. Änderung des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt.

Die zahlreichen Bäume im Westen werden darüber hinaus auch noch im zeichnerischen Teil über eine flächenhafte Darstellung zum Erhalt der bestehenden Bäume gesichert, so dass hier kein Eingriff zulässig ist. Bei Abgang oder Fällung ist ein Ersatzbaum (einheimisch, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen.

### 7.2.2 **Boden und Denkmäler**

Eine Bodeneinschätzung ist in diesem innenstädtisch geprägten Bereich im Landschaftsplanentwurf nicht durchgeführt worden. Es befinden sich im Bereich des Bebauungsplans „Süd III“ keine Denkmäler.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Boden- oder Bodendenkmalfunktionen ist durch die Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ nicht zu befürchten, da durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, wie beispielsweise die Herstellung von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise oder das Verbot von bestimmten Materialien bei Dacheindeckungen, so dass die Versiegelung minimiert und die Eintragung von schädlichen Ionen in den Boden vermieden wird. Diese Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden ist dementsprechend nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Gewässer

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ oder in unmittelbarer Umgebung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gewässern ist demnach nicht zu erwarten.

Eine Grundwassereinschätzung im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist in diesem innerstädtisch geprägten Bereich nicht durchgeführt worden. Durch die geplante Änderung wird kein weiterer Eingriff in das Schutzgut Grundwasser vorbereitet. Im Gegenteil, es werden mehrere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser definieren. Für die Bebauung wird eine Dachbegrünung festgesetzt, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht werden kann. Auch sind Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, so dass hier die Grundwasserneubildung weiterhin möglich ist. Darüber hinaus ist bei Neubauvorhaben im gesamten Plangebiet zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist, so dass trotz der eher ungünstigen Bodenverhältnisse nachgewiesen werden muss, dass dies nicht funktioniert, bevor ein Anschluss an die bestehenden Entwässerungssysteme geplant wird. Basierend auf diesen Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass durch die 5. Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Gewässer ermöglicht werden.

### 7.2.4 Klima und Luft

Im Bereich des Bebauungsplans „Süd III“ liegt klimatisch gesehen ein „Dorf-Klimatop“ vor, d.h. es findet eine leichte Dämpfung der Klimatelemente Temperatur, Feuchte und Wind statt. Eine Bewertung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Klimas hat in diesem innerstädtisch geprägten Bereich im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes nicht stattgefunden. Es werden zahlreiche Bäume zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung festgeschrieben. Diese erfüllen auch klimatische Funktionen. Darüber hinaus sind die Flachdächer zu begrünen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Klimafunktionen ist durch die Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ demnach nicht zu erwarten.

### 7.2.5 Freiraum / Naherholung

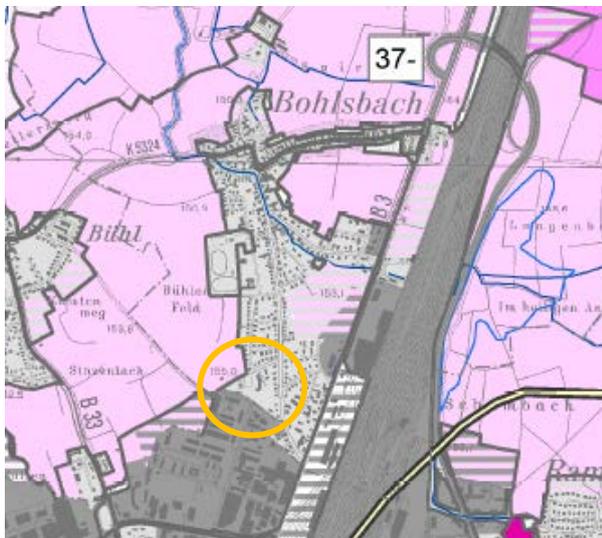
Im Handlungsprogramm „Freiraumstruktur und Landschaftserleben“ des aktuellen Landschaftsplanentwurfs ist im Bereich von „Süd III“ keine für die Freiraumstruktur oder das Landschaftserleben relevanter Wert erhoben worden. Es werden landschafts- und freiraumprägende Bäume zum Erhalt festgeschrieben.



Landschafts- und Freiraumstruktur

Für die Naherholung der Bewohner von Bohlsbach hat die Fläche der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ nur eine untergeordnete Bedeutung, für die Bewohner des Plangebiets selbst sind die vorhandenen privaten und gemeinschaftlichen Flächen von großem Wert. Dementsprechend werden die Festsetzungen zu den bestehenden Freiräumen nicht geändert, die bestehenden Bäume werden geschützt und zur Be- und Durchgrünung des Plangebiets werden entsprechende Pflanzungen auch für den neu überplanten Bereich festgesetzt. Eine wesentliche Funktion im Plangebiet betrifft die vorhandene Wegebeziehung, die in nord-südlicher Richtung das Plangebiet quert und von den Bewohnern der Umgebung stark genutzt wird. Heute als „Trampelpfad“ über die Wiese wird diese Wegeverbindung in die Planung integriert und über ein öffentliches Gehrecht gesichert.

#### 7.2.6 **Landschaftsbild**



Einen für das Landschaftsbild wertvollen Bereich sieht der Landschaftsplanentwurf für das plangebiet nicht. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit und damit die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, ist in diesem innerstädtisch geprägten Bereich nicht bewertet worden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist deshalb durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ nicht zu befürchten.

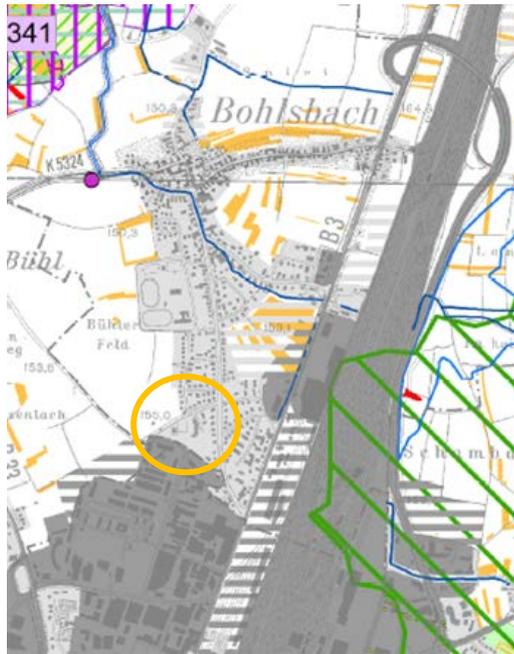
Landschaftsbildbewertung

#### 7.2.7 **Sach- und Kulturgüter**

Im plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ liegen keine Sach- oder Kulturdenkmale. Das Ortsentwicklungskonzept von Bohlsbach definiert jedoch das Gebäude ganz im Westen des Plangebiets als erhaltenswerte historische Bausubstanz. Die Festsetzungen für diesen Bereich des Plangebiets werden inhaltlich jedoch nur geringfügig angepasst, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

#### 7.2.8 **Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten**

Ein Bebauungsplan kann laut BauGB nur dann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a durchgeführt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) nicht gegeben sind. Es finden sich im Bereich des Bebauungsplans „Süd III“ sowie im potentiellen Wirkraum keine Schutzgebiete (insbesondere auch kein Natura 2000-Gebiet) nach BNatSchG und auch keine sonstigen gesetzlich geschützten Biotope.



Schutzgebiete in der Umgebung

#### 7.2.9 **Verträglichkeit mit dem speziellen Artenschutz**

In Bebauungsplänen, die nach § 13 a BauGB aufgestellt oder geändert werden, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht vorgesehen. Dennoch gelten auch hier für die künftige Bebauung die Maßgaben nach § 44 BNatSchG. Aus diesem Grund wird für den Bereich der geplanten Bebauung (Seniorenzentrum) beim Bebauungsplan „Süd III“ eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt.



Im Plangebiet befinden sich mehrere Strukturen, die für das Plangebiet potentiell wertgebend sind. So befindet sich im Osten der neu geplanten Fläche ein Totholzhaufen, eine beginnende Brombeersukzession sowie mehrere Baum- und Strauchstrukturen in der näheren Umgebung.

Totholzhaufen im Osten des geplanten Seniorenzentrums

Basierend auf den vorliegenden Biotopstrukturen wurden im Plangebiet die potentiell artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen erhoben. Nach dieser Erhebung werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.

#### Fledermäuse

Es wurde eine orientierende Ersterhebung der Fledermäuse durchgeführt. Es wurde dabei festgestellt, dass Fledermäuse die Fläche als Jagdhabitat nutzen. Insgesamt ist die Flächeninanspruchnahme für Fledermäuse allerdings unproble-

matisch. Es sind keine direkten Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen, eine Störung einer Population ist demnach nicht zu befürchten.

#### Vögel

Im Gebiet kommt Brombeerbewuchs vor. Dort könnten im besiedelten Bereich Boden- und Heckenbrüter (wie etwa Amsel, Rotkehlchen oder Neuntöter) vorkommen. Sie brüten gerne im Bereich der Brombeeren, das sie hier gegen Katzen oder Hunde geschützt sind. Weiterhin ist das Gebiet als Nahrungsraum für die Avifauna zu werten. Bei mehreren Vor-Ort Begehungen konnte jedoch kein Brutgeschehen festgestellt werden.

#### Weitere artenschutzrelevante Arten

Nach Untersuchung der Fläche kann das Vorkommen weiterer artenschutzrelevanter Arten auf dieser Fläche (etwa Reptilien wie Zaun- oder Mauereidechse) nicht belegt werden. Auch für artenschutzrelevante Falterarten konnten auf der Fläche keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen gefunden werden.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### Baumerhalt

Die im Planbereich vorkommenden, besonders landschaftsbildprägenden Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. Wenn festgesetzte Bäume gefällt werden sollen, hat dies im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu geschehen. Bei Fällung muss eine Ersatzpflanzung eines standortheimischen Baumes (Stammumfang mindestens 18-20 cm) durchgeführt werden.

##### Totholzhaufen

Bei Räumung des Totholzhaufens ist durch fachkundige Personen auszuschließen, dass sich darin artenschutzrelevanten Arten befinden, die bei der Räumung zu Schaden kommen könnten.

##### Baufeldräumung

Aufgrund des potentiellen Vorkommens von Vogelnestern sind Fällungen nur in der Zeit von 01.10 bis 28.2 möglich (siehe auch § 39 BNatSchG). Soll der Baubeginn außerhalb dieser Zeit liegen, sollte die Vegetation schon frühzeitig (z.B. im Winter vor Baubeginn) beseitigt werden.

### **7.3 Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens**

Der Bebauungsplan „Süd III“ soll nach §13 a BauGB geändert werden. Bei Anwendung eines §13a-Verfahrens kann auf eine umfassende Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet werden. Da die bebaubare Fläche nicht über 2 ha groß ist, muss auch kein Ausgleich durchgeführt werden. Es konnten keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gefunden werden. Vorkommen von Lebensstätten europarechtlich geschützter Arten sowie bedeutende Vogellebensräume/-brutstätten konnten im Bereich des Bebauungsplans „Süd III“ nicht nachgewiesen werden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Süd III“ (zuletzt geändert am 28.07.1995) fallen allerdings über 10 zur Pflanzung festgesetzte Bäume weg. Allerdings wird durch die geplante Auflage, pro 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche entweder 2 Sträucher oder ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflan-

zen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen eine mindestens ebenso große Anzahl an Bäumen gewährleistet. Weiterhin werden schützenswerte Bäume (über den bisherigen Stand hinaus) zum Erhalt festgeschrieben. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimieren oder ausgleichen.

Dementsprechend sind durch die 5. Änderung des Bebauungsplans „Süd III“ keine erheblichen Eingriffe in die Natur und Umwelt zu erwarten.

## 8 Bodenordnung, Erschließung und Kosten

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Eigentum verschiedener Privatpersonen, einer Wohnbaugesellschaft sowie dem Investor für das neu geplante Seniorenzentrum.

Kosten, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen oder durch die notwendige Verlegung von Leitungen werden durch den Investor übernommen. In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Offenburg und dem Paul-Gerhardt-Werk werden die entsprechenden Belange geregelt. Dieser Vertrag wird abgeschlossen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt.

## 9 Flächenbilanz

	Gesamtfläche	2,60 ha	100 %
öffent- lich	Verkehrsfläche	4.802 m <sup>2</sup>	18,5 %
privat	Wohngebiete	21.211 m <sup>2</sup>	81,5 %
	WA1	6.854 m <sup>2</sup>	
	WA2	5.403 m <sup>2</sup>	
	WA3	6.618 m <sup>2</sup>	
	WA4	2.336 m <sup>2</sup>	

Offenburg, den



Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser