

**BEBAUUNGSPLAN NR. 167
„Baublock Okenstraße, Rheinstraße,
Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“
OFFENBURG**

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG
ENTWURF 29.09.2020
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-167

Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ Offenburg

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Geltungsbereich	4
3.	Bebauungsplanverfahren	4
3.1	Bestehendes Planungsrecht	5
3.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	5
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5.	Informelle Planung	6
6.	Angaben zum Bestand	6
6.1	Lage und Topografie	6
6.2	Städtebauliche Struktur	7
6.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	8
6.4	Erschließung und ruhender Verkehr	8
6.5	Immissionsbelastung	8
6.6	Ver- und Entsorgung	9
7.	Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes	9
7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
7.1.1	Schutzgut Boden und Fläche	9
7.1.2	Schutzgut Wasser	10
7.1.3	Schutzgut Klima	10
7.1.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
7.1.4.1	Tiere.....	10
7.1.4.2	Biotoptypen und Biotopverbund	13
7.1.5	Schutzgut Mensch (Erholung).....	14
7.1.6	Schutzgut Mensch (Gesundheit).....	14
7.1.7	Schutzgut Landschaft	15
7.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
7.2	Schutzgebiete	15
7.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	15
7.4	Umweltschaden	17
8.	Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung	18
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	20
8.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten	20
8.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).....	20
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
8.7	Örtliche Bauvorschriften.....	22
8.7.1	Dachgestaltung	22
9.	Flächenbilanz	22

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Offenburger Baugenossenschaft eG (kurz OBG) plant die Erneuerung ihres Gebäudebestandes im Baublock zwischen Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rieneckerstraße, Bürklinstraße. Im Häuserblock sollen zwei zweigeschossige Wohngebäude zurückgebaut und durch vier viergeschossige Geschosswohnungsbauten ersetzt werden.

Im Jahr 2006 hat die OBG bereits einen dreigeschossigen Gebäuderiegel aus den 1920er Jahren (Bürklinstraße 1-3) saniert und energetisch aufgewertet. Nun soll durch den Rückbau der veralteten Bestandsgebäude und die Nachverdichtung mit neuen Geschosswohnungsbauten eine Mehrzahl an zeitgemäßen, barrierefreien Wohneinheiten im Block realisiert werden.

Das Gelände befindet sich weitgehend im Eigentum der OBG (mit Ausnahme der Okenstraße 51) und steht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die vorhandene Gebäudestellung, die aus einer offenen Blockrandbebauung besteht, soll durch die Anordnung von fünf neuen Geschosswohnungsbauten aufgegriffen werden. Im Vordergrund steht die Zielsetzung der Genossenschaft, eine „gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“ für ihre Mitglieder zu schaffen. In den drei geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von rd. 54 Wohneinheiten vorgesehen, kurzfristig werden hiervon in den ersten beiden Bauabschnitten 45 Wohneinheiten errichtet. Alle Wohneinheiten bleiben im Bestand der Wohngenossenschaft und werden somit den bisherigen und künftigen Genossenschaftsmitgliedern als Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Im Umgriff des Vorhabens gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 74 „Rheinstraße“, dieser wurde jedoch im Bereich des Plangebietes für ein konkretes Bauvorhaben aufgestellt, welches nicht realisiert wurde. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans lassen aktuell nur eine Bebauung zu, die sich zentral in der Mitte des vorhandenen orthogonal ausgerichteten Blocks als baulicher Riegel konzentriert. Damit das Konzept der OBG umgesetzt werden kann, muss ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden. Entsprechend der Regelungen des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

2. Geltungsbereich

Der rd. 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst den vollständigen Baublock (mit einer Gesamtfläche von 5.415 m²) zwischen der Oken-, der Rhein-, der Von-Rienecker- und der Bürklinstraße sowie die nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“

3. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ wurde am 27.07.2020 vom Gemeinderat beschlossen (Gemeinderatsbeschluss am 27.07.2020, Bekanntmachung 01.08.2020, Drucksache-Nr. 032/18). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 zusammen mit der der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Verfahrensschritt	Termin
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.	27.07.2020
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.	10.08.2020 – 11.09.2020
Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.	10.08.2020 – 11.09.2020
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	30.11.2020 – 04.01.2021
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss.	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Rheinstraße“, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend ersetzt wird.

3.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ dient der Innenentwicklung. Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Mit der vorliegenden Planung wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht oder nur unwesentlich verändert. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Gleichwohl ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgesehen, um die Anregungen und Belange der betroffenen Anwohner frühzeitig im Planungsverfahren zu berücksichtigen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

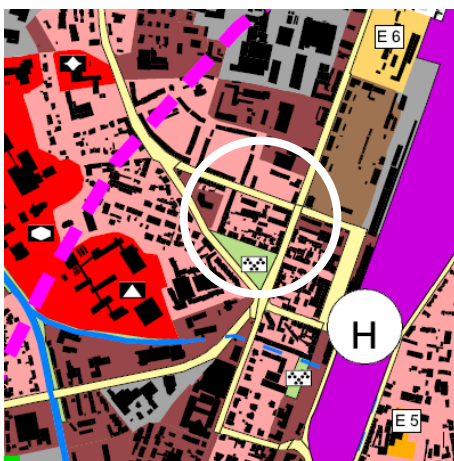


Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan 2009 - 1. Änderung Mai 2014, Lage des Plangebietes

5. Informelle Planung

Am 08.02.2010 wurde vom Gemeinderat die „Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt“ beschlossen, die vom Büro Voegelé & Gerhardt aus Karlsruhe erarbeitet wurde. Der städtebauliche Rahmenplan für die Nordweststadt ist eine planerische Gesamtbetrachtung des Stadtteils, in der die verschiedenen räumlichen Einzelplanungen, -maßnahmen und -ziele zu einer Gesamtvision zusammengefasst sind. Der Rahmenplan dient damit als Zielvorgabe der Stadtentwicklung, aus ihm werden die planungsrechtlichen Instrumente zur Sicherung der baulich-räumlichen Planungsziele abgeleitet. Die Gebietsabgrenzung bildet den Stadtteil Nordweststadt ab, wobei die Industriegebiete nördlich der Englerstraße/ Otto-Hahn-Straße ausgespart bleiben, diese stellen den Abschluss des Stadtteils nach Norden dar.

Der eigentliche Rahmenplan im Maßstab 1:2000 enthält die flächendeckende Darstellung der städtebaulich wünschenswerten baulich-räumlichen Entwicklung des Stadtteils. Die Ergebnisse aus der Rahmenplankonzeption sind eingeflossen. Die Festlegungen des Rahmenplans beziehen sich auf die Dichte und Struktur der Bauflächen, wie z.B. die verträgliche Geschossigkeit, die künftige Überbauung der Grundstücksflächen und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen. Außerdem erfolgt eine Gegenüberstellung der vorhandenen und der empfohlenen künftigen Nutzungsarten. Dabei wird auch auf die Festsetzungen und den erforderlichen Änderungsbedarf bestehender rechtskräftiger Bebauungspläne hingewiesen.

Die Planung der OBG entspricht den Vorgaben und Empfehlungen der Rahmenplanung.

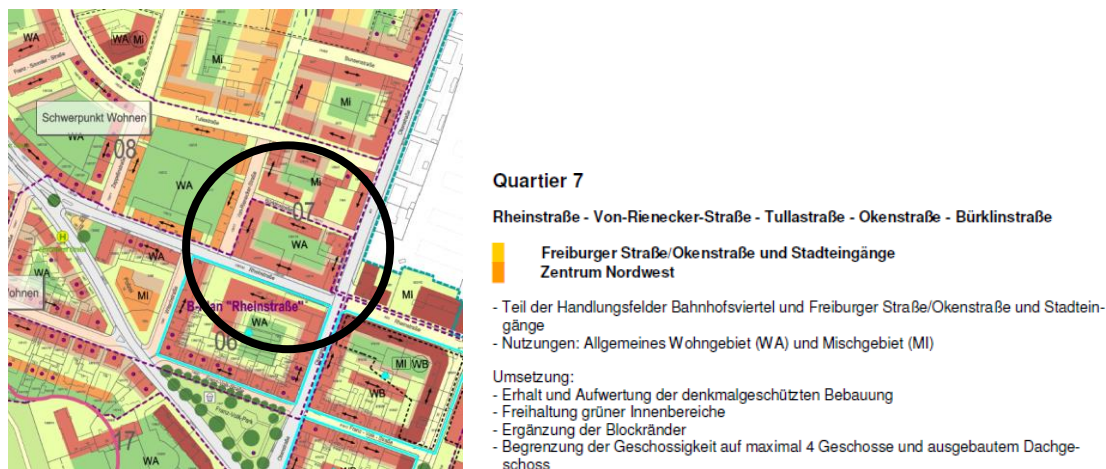


Abb. 3 - Auszug Städtebauliche Rahmenplanung Nordweststadt 2010, Lage des Plangebietes

6. Angaben zum Bestand

6.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 167 liegt fußläufig rd. 250 m vom Bahnhof Offenburg entfernt in der Nordstadt. Der Blaublock wird im Osten von den übergeordneten verkehrlichen Verbindungsachsen Okenstraße eingefasst sowie im Süden, Westen und Norden von den Straßenzügen Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße.

Das Plangebiet ist von der Topografie weitgehend eben, die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 158 m ü. NHN.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans „Rheinstraße“, der auch die Bebauung südlich des Geltungsbereiches regelt. Östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“.



Abb. 4 - Lage des Plangebietes innerhalb der Nordstadt, Stand 2020

6.2 Städtebauliche Struktur

Der Blockbereich liegt nördlich der gründerzeitlichen Stadterweiterung, die mit der Errichtung des Bahnhofs ab 1844 begann, in einem Abschnitt der in den 1920er Jahren mit kostengünstigen städtischen und genossenschaftlichen Wohngebäuden bebaut wurde. Die räumliche Struktur der Blockrandbebauung wurde ringförmig zwischen Franz-Volk-Straße und Tullastraße nach Norden weitergeführt. Im Umfeld des Bahnhofes, in der Straßburger- und der Franz-Volk-Straße befinden sich zahlreiche Kulturdenkmäler aus der Gründerzeit (rd. 1870-1914, im Stile des Historismus) und der Jugendstilzeit (um 1900), die das Quartier maßgeblich in seiner städtebaulichen Gestalt prägen.

Der Franz-Volk-Park mit der markanten Dreieckform nimmt im Stadtgebiet einen besonderen stadtbaukünstlerischen Stellenwert ein, die Grünfläche wurde in der heutigen Grundgestalt bereits im Jahr 1904 angelegt. Die Freiraumgestaltung des historischen Parks mit seinem alten Baumbestand wurde im Jahr 2018 erneuert als attraktive, zeitgemäße "Grüne Mitte" des Quartiers.

Nördlich der Tullastraße Richtung Holderstock löst sich die Blockrandbebauung weitgehend in heterogene Gewerbe- und Industriestrukturen auf.

Die Nordstadt befindet sich seit Jahren im stetigen baulichen Wandel. Der Blockbereich vis-a-vis der Rheinstraße wurde bereits 2018 mit viergeschossigen Wohngebäuden bebaut. Westlich der Okenstraße liegt die straßenbegleitende Bebauung der alten Eisenbahnersiedlung, welche bereits Anfang des 19. Jahrhunderts errichtet wurde, diese wird im östlichen Abschnitt seit 2018 mit Reihenhausezeilen ergänzt.

Das Plangebiet wird umgeben von einer zwei- bis viergeschossigen Baustruktur mit geneigten Dächern und Flachdächern. Nördlich des Plangebietes in der Okenstraße 57 befindet sich in einer alten Gewerbehalle die sog. „Galerie im Artforum“

des Künstlerkreis Ortenau e.V. mit Atelier- und Ausstellungsflächen. Als weitere Nutzungen befinden sich im Gewerbehof eine Internetagentur und Softwareentwicklungsfirma.

Das gründerzeitliche Bahnhofsquartier verfügt zusammen mit den später errichteten Teilbereichen über eine attraktive kleinteilige Nutzungsmischung mit Geschäften, Dienstleistungen, Handwerk, Kleingewerbe und Wohnen. Das Plangebiet selbst verfügt über eine hohe Lagegunst und ist sehr gut in das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eingebunden.

6.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird im Wesentlichen geprägt von den drei bestehenden zwei- bis dreigeschossigen Genossenschaftsbauten der OBG aus den 1920er Jahren mit geneigten Dächern, die auf einer Gesamtfläche von 4.774 m² stehen, dies entspricht einem Eigentumsanteil von 88% bezogen auf den Baublock. Im Jahr 2006 wurde seitens der OBG der dreigeschossige Gebäuderiegel im Bereich der Bürklinstraße 1-3 saniert und energetisch aufgewertet.

An der nördlichen Blockecke steht ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Radwerkstatt und Flachdach, welches 1974 errichtet wurde und sich im Privateigentum befindet.

6.4 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten und vollerschlossenen innerstädtischen Bereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die übergeordnete Sammelstraße Okenstraße sowie über die verkehrsberuhigten Straßenbereiche Rheinstraße (Ausschluss LKW-Verkehr), Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße. Die Zufahrt zu der Stellplatzfläche der Wohnbebauung erfolgt über die Von-Rienecker-Straße. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von außen, im inneren des Blockes liegt kleinparzelliertes Gartenland, welches von den Anwohnern genutzt wird.

Der Blockbereich ist u.a. durch die 140 m entfernte Haltestelle „Straßburgerstraße“ und den nahliegenden ZOB und Bahnhof sehr gut in das ÖPNV-Netz der Innenstadt angebunden. Für den Radverkehr bestehen entlang der Rhein- und Okenstraße separat geführte Radwege. In der Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr im verkehrsberuhigten Bereich geführt. Der Hauptbahnhof liegt mit 250 m Entfernung in Laufweite.

6.5 Immissionsbelastung

Die wesentliche Immissionsbelastung des Plangebietes geht von der östlich verlaufenden Okenstraße und der südlich verlaufenden Rheinstraße sowie durch die im Osten verlaufenden Schienenstrecken 4000, 4280, 4263 aus. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen städtebaulich gewachsenen Struktur der Nordstadt mit einem hohen Anteil an Wohnen.

Mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchung des Büros FIRU GFI werden die Verkehrslärmeinwirkungen im Detail für das Plangebiet ermittelt. Die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebiets werden anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002 beurteilt. Im Bereich der Rheinstraße und der Okenstraße kommt es zu Immissionsbelastungen über die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet hinaus. Mit der Einhaltung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 soll die „mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder Baufläche verbundene Erwartung auf „angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen“ erfüllt werden.

Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall muss ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden (vgl. Kapitel 8.5).

Gebietsart	Orientierungswert in dB(A)	
	Tag (06.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-06.00 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Tabelle 1 - Orientierungswerte DIN 18005 Verkehr

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, E-Werk Mittelbaden, Stadtentwässerung Offenburg (SEWO).

Das anfallende Niederschlagswasser wird in die Mischkanalisation abgeleitet. Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

7. Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes

Die Gesamtanlage der Nordstadt ist dicht bebaut und verfügt bis auf die zahlreichen hochwertigen Baumbestände entlang der Straßenzüge und in den Blockinnenbereichen nur über kleinere Park- und Grünflächen (bspw. Franz-Volk-Park, Pfählerpark). Größere Grünanlagen sind innerhalb des Stadtviertels nicht vorhanden.

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenkarte im Maßstab 1:50 000 weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche aus (vgl. LGRB 2020). Teilweise sind die Böden aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der Anlage von Pkw-Stellplätzen, Straßen und Wegen versiegelt. Im Bereich der Gärten ist von anthropogen überformten Böden mit einer geringen Bedeutung der Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im

Wasserkreislauf und natürliche Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,7 ha auf.

Altlasten

Das Altlastenkataster für den Bereich Offenburg enthält keine Angaben zu bestehenden Altlasten im Geltungsbereich (LRA 2013).

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und somit zum vollständigen Verlust von Bodenfunktionen.

7.1.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit steht im Geltungsbereich die Ortenau-Formation an. Über dieser haben sich Lösssedimente abgelagert. Diese Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeiten über Verlehmungshorizonten auf. Der Ortenau-Formation ist eine sehr hohe Ergiebigkeit beizumessen (vgl. LGRB 2020). Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu Versiegelung von Böden. Dies führt bei Niederschlagsereignissen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

7.1.3 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche Offenburgs. Die großräumige Hauptwindrichtung ist Süd (LUBW 2020). Im Bereich der Gärten entsteht aufgrund der nächtlichen Abkühlung Kaltluft, die in nordwestliche Richtung abfließt. Im Ortenaukreis betrug die jährliche Mitteltemperatur im Zeitraum 2001 bis 2010 10,5 °C, die mittlere Anzahl der Sommertage lag bei 56,5 Tagen/Jahr und an 13,6 Tagen/Jahr lag das Maximum der Temperatur bei über 30°C (heiße Tage). Für den Zeitraum 2041 bis 2050 wird eine jährliche Mitteltemperatur von 12 °C prognostiziert. Es wird angenommen, dass die mittlere Anzahl der Sommertage im Jahr auf 77 ansteigt und an 17,9 Tagen im Jahr heiße Tage vorherrschen (vgl. POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG E. V. 2020).

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Inanspruchnahme der Gartenflächen kommt es zu einer reduzierten Kaltluftproduktion, da die verbleibenden Grünstreifen eine deutlich geringere Fläche aufweisen. Für den Raum ist zukünftig aufgrund der prognostizierten Klimaveränderung von neuen Belastungen durch Wärme auszugehen.

7.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

7.1.4.1 Tiere

Für Aussagen zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Vorhabenbereich wurde eine Habitatpotenzialanalyse erstellt. Da auf dem Grundstück Okenstraße 51 keine Baumaßnahme bekannt ist und das Gebäude Bürklinstraße 1 und 3 der Offenburgener Baugenossenschaft erhalten bleiben soll, wurden diese in Bezug auf ein potenzielles Vorkommen von Arten nicht näher betrachtet. Aufgrund der festgestellten

Habitatstrukturen kann ein Vorkommen von relevanten Arten der folgenden Artengruppen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden: Amphibien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Netzflügler, Spinnen, Krebse, Schnecken, Muscheln und Säugetiere mit Ausnahme von Fledermäusen. Für Käfer, Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Pflanzen wird im Nachstehenden geprüft, ob ein Vorkommen potentiell möglich ist:

Käfer

Die relevanten Arten wie z. B. der Hirschkäfer benötigt alte, absterbende Laubbäume, der Heldbock lebt in kränkenden, bevorzugt sonnenexponierten Stiel- und Traubeneichen. Diese Bäume kommen im Vorhabenbereich nicht vor, sodass ein Vorkommen von relevanten Käferarten ausgeschlossen wird.

Vögel

Die Gartenflächen bieten potenziellen Lebensraum für europäische Vogelarten. Aufgrund der Nutzung als Garten sowie der angrenzenden Rheinstraße bestehen Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht, sodass potenziell von überwiegend störungsunempfindlichen, ungefährdeten und weit verbreiteten Arten der Siedlungsbereiche auszugehen ist, wie z. B. Buchfink, Eichelhäher, Elster, Heckenbraunelle und Amsel. Ein Vorkommen von anspruchsvolleren und in der Roten Liste Baden-Württembergs als gefährdet oder höher eingestuften Arten wird als unwahrscheinlich erachtet. Eine Nutzung des Gebietes vom im Bestand rückläufigen Arten bzw. Arten der Vorwarnliste Baden-Württembergs wie z. B. der Klappergrasmücke kann aber nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Greifvögeln wird ausgeschlossen. Da keine Baumhöhlen und keine Nischen an den Häusern festgestellt wurden, sind Vogelarten die diese Strukturen benötigen als Brutvögel auszuschließen. Bei Betrachtung der falkenartigen Vögel ist eine Besiedelung des Vorhabenbereiches durch den Turmfalken potenziell möglich, da die hohen Nadelbäume ggf. als Brutstandort genutzt werden können.

Fledermäuse

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung im April 2020 konnte im Bereich der Gärten an einem Nussbaum ein teilweise überwallter Astverlust mit beginnenden Fäulnisprozess festgestellt werden. Eine Nutzung dieser Spaltenöffnung als Tagesquartier für Fledermäuse ist möglich. Eine Gartenhütte weist im Bereich des Welldaches ebenfalls Versteckmöglichkeiten auf, die als potenzielle Tagesquartiere zu werten sind. An den bestehenden Gebäuden entlang der „Von-Rienecker-Straße“ wurde im Übergangsbereich der Hauswand zum Dach eine Öffnung festgestellt (siehe Abbildung 3). Eine Nutzung als Sommer- oder Winterquartier im Bereich der sich dahinter befindenden Dachkästen oder Dachabschnitte kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Am Gebäude entlang der Okenstraße bestehen Spalten zwischen Dachkasten und Regenrinne. Diese können als Tagesquartier genutzt werden. Die Fensterläden des Gebäudes entlang der Okenstraße weisen Lamellen auf und sind somit zugänglich und unattraktiv für Fledermäuse. Des Weiteren werden die Fensterläden durch die Bewohner genutzt, sodass diese Strukturen als Tagesverstecke nicht geeignet sind. Der Kleingartenbereich ist als potenzielles Teiljagdgebiet zu werten. Es ist nicht von essentieller Bedeutung.



Abb. 5 - Potenzielle Spaltenquartiere von Fledermäusen am Nussbaum und einer Hütte im Vorhabenbereich (jeweils gekennzeichnet durch einen roten Pfeil)



Abb. 6 - Potenzielles Quartier am Wohngebäude entlang der Von-Rienecker-Straße (linkes Bild). Potenzielles Tagesquartier am Wohngebäude an der Okenstraße (rechtes Bild) (jeweils gekennzeichnet durch einen roten Pfeil)

Reptilien

Zaun- oder Mauereidechsen benötigen ein mosaikartiges Habitatangebot aus Steinhäufen und Totholzlagerungen zum Sonnen und verstecken, grabbarem sandigen Substrat, Ruderalvegetation und Strauch- oder Gehölzbeständen. Im Bereich der Gärten ist dieses mit einzelnen Sträuchern, Beeten und kleinflächigen Grobschotterflächen ansatzweise vorhanden. Da somit ein Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden kann, wurden daher am 23.06., 20.07. und 18.08.2020 entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Die relevanten Strukturen wurden langsam abgegangen und auf sich sonnende oder flüchtende Arten geachtet. An einem Begehungstermin (18.08.) wurden drei Mauereidechsen festgestellt. Zwei Exemplare wurden im Bereich der Grobschotterflächen unter den Balkonen zum Wohnhaus entlang der Bürklinstraße beobachtet, ein weiteres Exemplar am Randbereich des nahen verlaufenden Weges (Feuerwehrezufahrt) (siehe nachstehende Abbildung 4). Die südlich des Weges angrenzenden, teils nicht gepflegten Beete, die Randflächen zu Gehölzen und Bäumen und ein schmaler nicht gepflegter Streifen mit ruderalen Beständen sind dem Lebensraum der Art zuzuordnen, die Zierrasenflächen und der Weg (wassergebundene Decke) jedoch nicht. Es erfolgt zwar ggf. eine Querung dieser Biotoptypen, sie sind aber nicht der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Art zuzuordnen. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von ca. 385 m² die aufgrund der Habitatausstattung als Mauereidechsenhabitat anzusehen ist.



Abb. 7 - Fundstellen der Mauereidechse und deren Lebensraumabgrenzung (Kartengrundlage: LGL 2018)

Schmetterlinge

Die relevanten Schmetterlinge wie z. B. Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling und Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling besiedeln feuchte Mähwiesen, die im Vorhabenbereich nicht festgestellt wurden. Der Große Feuerfalter benötigt sonnige Lebensräume des Offenlandes in denen verschiedene Ampferarten vorkommen. Diese Habitatstrukturen kommen ebenfalls im Vorhabenbereich nicht vor. Auch die für den Goldenen Scheckenfalter erforderlichen Habitatstrukturen (Feuchtwiese oder Halbtrockenrasen) sowie Lebensräume der Spanischen Fahne (Säume an Waldwegen und Waldrändern, Steinbrüche, walddnahe Hecken) weist der Vorhabenbereich nicht auf. Eine Besiedelung des Plangebietes mit relevanten Schmetterlingsarten wird daher ausgeschlossen.

Pflanzen

Es gibt keine Hinweise auf ein Vorkommen von relevanten Pflanzen im Geltungsbereich.

7.1.4.2 Biototypen und Biotopverbund

Im April 2020 erfolgte im Rahmen einer Begehung des Geltungsbereiches die Erfassung der Biototypen. Der Blockinnenbereich selbst verfügt über eine große Grünfläche, die von den Anwohnern als Kleingartenanlage (LUBW Nr. 60.60) genutzt wird. In den angelegten Gartenflächen stehen vereinzelt Bäume unterschiedlicher Art, z.B. ein Walnussbaum und verschiedene Nadelgehölze. Der Walnussbaum ist aufgrund einer beginnenden Höhlung als Habitatbaum zu werten. Des Weiteren sind diese Flächen von Sträuchern, Zierrasen, Beeten und Gartenlauben geprägt. Im Bereich der nordwestlichen Pkw-Stellplatzflächen (LUBW Nr. 60.21) wurden Erlen (LUBW Nr. 45.30) jungen bis mittleren Alters festgestellt. Entlang der Blockränder stehen Mehrfamilienhäuser (LUBW Nr. 60.10).

Das Plangebiet ist für den Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte nicht von Bedeutung (LUBW 2014).

Prognose der Umweltauswirkungen

Es kommt zu einer Inanspruchnahme des Kleingartenbereiches. Des Weiteren werden die Häuser entlang der Okenstraße und der Von-Rienecker-Straße abgerissen.

Im Rahmen der geplanten Bebauung tritt ein Verlust eines potenziellen Fledermausquartiers und von potenziellen Tagesquartieren ein. Des Weiteren kommt es zu einer Inanspruchnahme eines potenziellen Brutstandortes des Turmfalkens sowie von potenziellen Brutstandorten weitverbreiteter und ungefährdeter Vogelarten. Mit dem Verlust der Kleingartenanlage werden Teilbereiche von Mauereidechsenhabitaten in Anspruch genommen.

Beeinträchtigungen des landesweiten Biotopverbundes treten nicht ein.

7.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Die bestehende Kleingartenanlage wird von den angrenzenden Anwohnern zur Erholung genutzt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme der Kleingartenanlage, sodass diese für die Erholungsnutzung nicht mehr zur Verfügung steht.

7.1.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Der Geltungsbereich ist von der Rheinstraße, Okenstraße, Bürklinstraße und der Von-Rienecker-Straße umgeben. Von diesen wirken Lärmemissionen und Schadstoffe auf den Geltungsbereich ein. Diese werden im Nachstehenden näher betrachtet:

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von FIRU GfI (2020) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, der die geplante Bebauung zugrunde gelegt wurde. Für die Variante 1, die eine offene Bebauung entlang der Rheinstraße vorsieht, werden während des Tagzeitraumes in Abhängigkeit der Lage des jeweiligen Berechnungspunktes im Geltungsbereich Werte zwischen 55 dB(A) und 74 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (tags) werden somit teils deutlich überschritten sowie teils gerade noch eingehalten. Während des Nachtzeitraumes wurden in Abhängigkeit der Lage des jeweiligen Berechnungspunktes im Geltungsbereich Werte zwischen 54 dB(A) und 65 dB(A) errechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) (nachts) werden somit im gesamten Geltungsbereich überschritten (vgl. FIRU GfI 2020, S. 17f.).

Für die Variante 2, die eine geschlossene Bebauung entlang der Rheinstraße vorsieht, werden während des Tagzeitraumes in Abhängigkeit der Lage des jeweiligen Berechnungspunktes im Geltungsbereich Werte zwischen 55 dB(A) und 73 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) (tags) werden somit teils deutlich überschritten sowie teils gerade noch eingehalten. Während des Nachtzeitraumes wurden in Abhängigkeit der Lage des jeweiligen Berechnungspunktes im Geltungsbereich Werte zwischen 45 dB(A) und 65 dB(A) errechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) (nachts) werden somit teilweise gerade noch eingehalten, teilweise überschritten (vgl. FIRU GfI 2020, S. 17f.).

Schadstoffe

Für die Beurteilung der Luftqualität werden die Belastungswerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) erhoben. Die verwendete Datengrundlage hierfür sind modellierte Werte der LUBW (2020) für eine Bezugsfläche von 500 x 500 Metern. Für Stickstoffdioxid beträgt die mittlere Belastung 16 µg/m³ für das Jahr 2020 (vgl. LUBW 2020), für den Feinstaub wurde ein mittlerer Belastungswert von 17 µg/m³ für das Jahr 2020 berechnet. Die Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV liegen für beide Schadstoffe bei 40 µg/m³. Diese Werte werden im Geltungsbereich unterschritten.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) (nachts) und 55 dB(A) (tags) werden im Geltungsbereich teilweise überschritten, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Luftbelastungen sind nicht zu erwarten.

7.1.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bebauter Bereiche Offenburgs. Die West-, Nord- und Ostseite sind mit Wohnhäusern und teilweise mit Pkw-Stellplätzen bestanden, der durch die Bebauung umschlossene Innenbereich wird mit Kleingärten genutzt, die bis an die Rheinstraße heranreichen. Diese weisen auf Teilflächen Baum- und Strauchpflanzungen auf.

Prognose der Umweltauswirkungen

Das Vorhaben der Offenburger Baugenossenschaft stellt eine Innenentwicklung der Stadt Offenburg dar. Aufgrund des Wegfalls der Kleingartenanlage mit ihren teils höheren Baumstrukturen tritt eine Veränderung des Stadtbildes ein.

7.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

7.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich wurden keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht ausgewiesen.

7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Nachfolgend wird das Vorhaben der Offenburger Baugenossenschaft im Bereich des Baublocks Rheinstraße, Okenstraße, Von-Rienecker-Straße und Bürklinstraße artenschutzrechtlich bewertet. Auf dem Grundstück Okenstraße 51 ist keine Baumaßnahme bekannt. Das Gebäude Bürklinstraße 1 und 3 der Offenburger Baugenossenschaft soll ebenfalls erhalten bleiben.

Für Planungs- und Zulassungsvorhaben sind als artenschutzrechtlich relevante Arten alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu werten (entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hinzukommende Verantwortlichkeitsarten wurden bislang noch nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erlassen. Für relevanten Arten, deren Vorkommen im Vorhabenbereich aufgrund der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse anzunehmen ist, wird im nachstehenden geprüft ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Vögel

Im Rahmen des Vorhabens kann es im Zuge der Gehölzfällungen zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme, die Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorsieht, kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es zu vorübergehenden Störungen während der Vogelbrutzeit kommen. Im Vorhabenbereich sind jedoch überwiegend weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Störungen nicht im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der einzelnen Arten auswirken. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Aufgrund der Rodung von Bäumen und Sträuchern kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von zweibrütenden und weit verbreiteten europäischen Vogelarten. Da anzunehmen ist, dass für diese Arten in der erreichbaren Umgebung ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, und die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt ist, tritt der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ein.

Für den streng geschützten Turmfalken kann durch den Vorhabenträger als Ausgleich für die in Anspruch genommene potenzielle Niststätte die Installation einer künstlichen Nisthilfe nahe des Plangebietes erfolgen. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt damit ebenfalls nicht ein.

Fledermäuse

Im Rahmen des Vorhabens kann es im Zuge der Gehölzfällungen und des Abrisses der Gartenschuppen und Wohngebäude zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen, die eine zeitliche Beschränkung für Abrissarbeiten und Baumfällungen vorsehen, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Die geplante Bebauung führt zu einem Verlust eines potenziellen Jagdraumes von Fledermäusen. Da von keinem essentiellen Nahrungsraum auszugehen ist, wird die Population nicht erheblich beeinträchtigt. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Es tritt ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein, da von Fledermäusen potenziell nutzbare Tagesquartiere sowie ein potenzielles Sommer- und Winterquartier im Rahmen des Vorhabens in Anspruch genommen werden. Aus Ausgleich kann

durch den Vorhabenträger die Installation von Quartierhilfen im Umfeld des Geltungsbereiches erfolgen. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme nicht ein.

Reptilien

Im Rahmen der Baufeldfreimachung kann es zu Tötungen oder Verletzung von Mauereidechsen kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme, die eine Vergrämung der Art oder deren Abfangen und Umsiedelung vor der Baufeldfreimachung vorsieht, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Das Vorhaben führt zu keiner Störung, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Population bewirkt. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Das geplante Vorhaben führt zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse. Teilweise kann der Lebensraum der Mauereidechse erhalten werden. In diesen Bereichen kann durch den Vorhabenträger eine Habitataufwertung durch die Entwicklung zusätzlicher Strukturen erfolgen. Des Weiteren können im Vorhabenbereich neue Habitatstrukturen für die Art entwickelt werden. Im räumlichen Zusammenhang zu den verloren gegangenen Eidechsenhabitaten können darüber hinaus auf externen Flächen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme weitere Mauereidechsenhabitats angelegt werden.

Sollte eine Erhaltung und Neuentwicklung von Mauereidechsenhabitaten im Vorhabenbereich nicht möglich sein, kann das externe Mauereidechsenhabitat im Umfang entsprechend vergrößert werden. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht ein.

7.4 Umweltschaden

Gemäß § 19 BNatSchG tritt ein Umweltschaden ein, wenn Handlungen zu einer erheblichen nachteiligen Auswirkung von bestimmten natürlichen Lebensräumen und Arten führen. Als natürliche Lebensräume werden die in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume sowie diejenigen der Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie und Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie) aufgeführt sind, gewertet. Arten, die im Rahmen des Umweltschadengesetzes zu berücksichtigen sind, sind im Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie sowie in Artikel 4 Absatz 2 und Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die oben genannten Arten und Lebensräume im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind dies Fledermäuse und Mauereidechsen. Für diese Arten können durch den Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, sodass eine Schädigung nach Umweltschadengesetz nicht eintritt.

8. Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die rechtliche Grundlage für die geplante Quartiersentwicklung der OBG zu schaffen. Die Neubauten sollen sich dabei durch ihre Anordnung und städtebauliche Ausgestaltung mit begrüntem Dächern optimal in die bestehende Stadtstruktur einfügen. Durch die Erneuerung der offenen Blockrandbebauung soll die Innenhofcharakteristik erhalten werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden über eine wasserdurchlässige Zufahrtsgasse erschlossen und in einer Carportreihe mit Dachbegrünung und in die Erdgeschosszone des Wohnbauriegels parallel der Rheinstraße bestmöglich in die Hofsituation integriert. Der Innenhofbereich soll somit weitestgehend als Grünfläche erhalten bleiben und als Spielfläche für die Kinder und Treffpunkt für die Bewohner des Blockbereiches dienen.

In den insgesamt drei geplanten Bauabschnitten ist die Realisierung von 54 Wohneinheiten vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt soll die Baulücke entlang der Rheinstraße mit einem Wohngebäuderiegel mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss bebaut werden. Im zweiten Bauabschnitt werden die bestehenden zweigeschossigen Eckgebäude zurückgebaut und durch zwei Wohngebäuderiegel mit vier Vollgeschossen und Staffelgeschoss ersetzt. Der Gebäuderiegel an der Rheinstraße und die Eckbebauung sollen mit zwei eingeschossigen Gebäuden verbunden werden, welche als Funktionsräume für Müll und Fahrräder dienen. Das vierte Gebäude an der Ecke Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt als dritter Bauabschnitt mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss realisiert werden. Die Staffelgeschosse sind jeweils von den angrenzenden Straßenzügen und zwischen den Gebäuden zurückgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseiten der Rhein- und Okenstraße wird hierdurch aufgenommen.

Sämtliche Wohnungen sollen im Bestand der Wohngenossenschaft verbleiben und somit den bisherigen und künftigen Genossenschaftsmitgliedern als Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Der Planung werden die Rahmenbedingungen und Vorgaben für geförderten Wohnraum zu Grunde gelegt, so soll ein Anteil von 30-40% der Wohnungen preisgebunden sein.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Plangebiet werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, so sind Gartenbaubetriebe oder Tankstellen nicht zulässig, da sie große Flächen in Anspruch nehmen und Nutzungskonflikte generieren würden. Darüber hinaus wären diese Nutzungen im städtebaulichen Kontext hier nicht richtig angeordnet, da sie Flächen in Anspruch nehmen würden die für den Wohnungsbau benötigt werden. Der vorhandene Fahrradladen mit Werkstatt in der Okenstraße 51 ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 2 weiterhin ausnahmsweise zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die max. Höhe baulicher Anlagen über die Bezugspunkte Gebäudehöhe (GH) und Traufhöhe (TH).

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für bestehende und neue Wohnbebauung auf 0,4 festgesetzt. Gem. § 17 BauNVO ist eine Grundflächenzahl von 0,4 in einem allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Dichte, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zugelassen werden soll. Für das Grundstück Okenstraße 51 wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt, um für das Wohn- und Geschäftshaus eine verträgliche räumliche Entwicklung auf dem Eckgrundstück zu ermöglichen. Darüber hinaus sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitungen für Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig, sofern die Flachdächer der Nebenanlagen extensiv begrünt werden und die Wege und Stellplatzflächen in einer wasser-durchlässigen Bauweise errichtet werden. 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.

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der Vollgeschosse und die Angabe der maximalen Gebäude- und Traufhöhen definiert. Für den Bereich an der Okenstraße, Rheinstraße und Von-Rienecker-Straße wird eine Gebäudehöhe von 4 Vollgeschosse mit einer max. Gebäudehöhe von 15,80 m (inkl. Dachgeschoss, Staffelgeschoss) und einer maximalen Traufhöhe (TH) von 12,00 m zugelassen. Die max. Traufhöhe kann durch die Attika um bis zu 1,00 m überschritten werden. Das Gebäude Bürklinstraße 1-3 wird bestandsbezogen auf 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhen sichern das Verhältnis von Gebäudehöhe zur Gliederung der Geschosse. Die geplanten Gebäude sollen sich über die Festsetzung in das bauliche Umfeld einfügen. Für technische Aufbauten, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden. Damit soll die Nutzung regenerativer Energien gefördert werden.

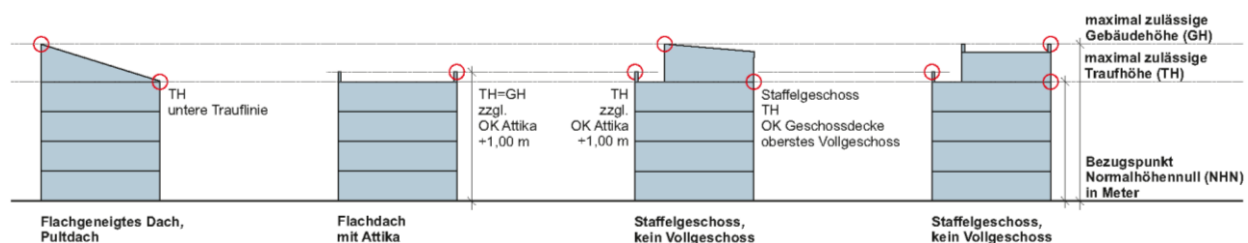


Abb. 8 - Höhe baulicher Anlagen Prinzipskizze

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am städtebaulichen Konzept. Die bestehenden Baufuchten des Blockrandbereiches werden mittels Baulinien entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen aufgenommen. Innerhalb der zum Blockinnenbereich zugewandten Seite wird die Bautiefe der Bebauung mit Baugrenzen definiert. Die Innenhofsituation bleibt somit erhalten.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Zufahrten

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllcontainer oder Fahrradstellplätze dürfen eine max. Höhe (OK) von 3,00 m nicht überschreiten. Die erforderlichen Stellplätze werden in die Erdgeschosszone des Gebäuderiegels an der Rheinstraße integriert und nach § 12 Abs. 6 BauNVO als Carportreihe im Innenhof angeordnet, um einen möglichst hohen Anteil des Innenhofes von weiteren Bebauungen freizuhalten.

8.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind im Regelwerk der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definiert. In der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Landes Baden-Württemberg wird die Anwendung der DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 vorgeschrieben. Daher werden die Anforderungen nach der in Baden-Württemberg eingeführten DIN 4109:2016 bemessen. Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Juli 2016) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Bezogen auf den Verkehrslärm wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, in dem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. In dem im Bebauungsplan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet beträgt der Tag-Immissionsrichtwert 55 dB(A). Die Lärmpegelbereiche werden für freie Schallausbreitung im Plangebiet in der Nacht ermittelt und sind in Karte 8 dargestellt. In Karte 10 sind für die gemäß vorliegenden Bebauungskonzepten geplanten Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der geplanten Bebauung dargestellt.

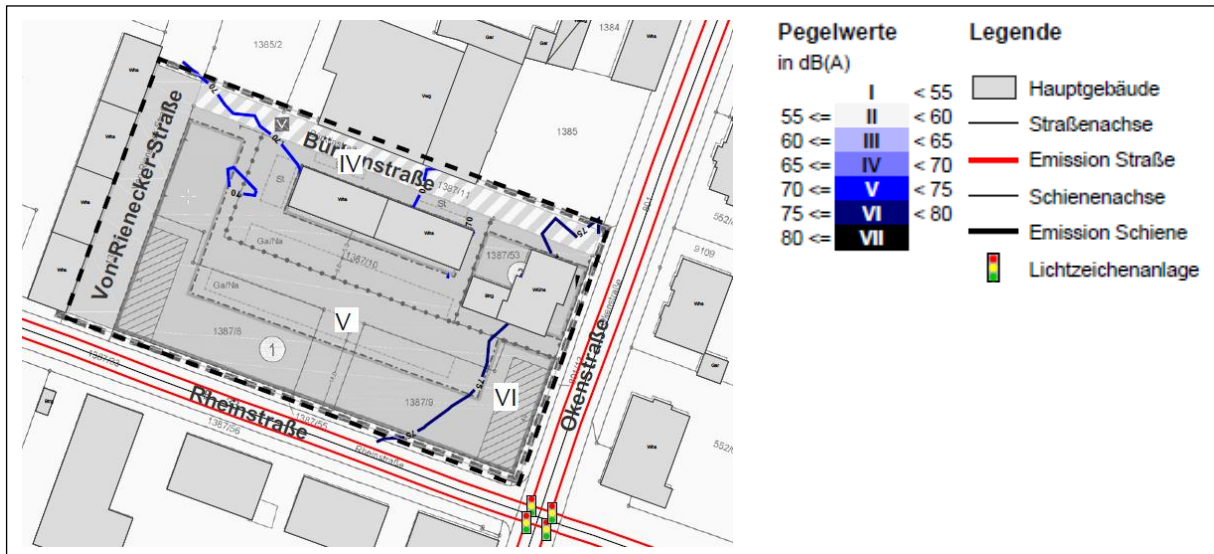


Abb. 9 - Schalltechnische Untersuchung, Karte 8, Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2016), Auszug FIRU Gfl 2020

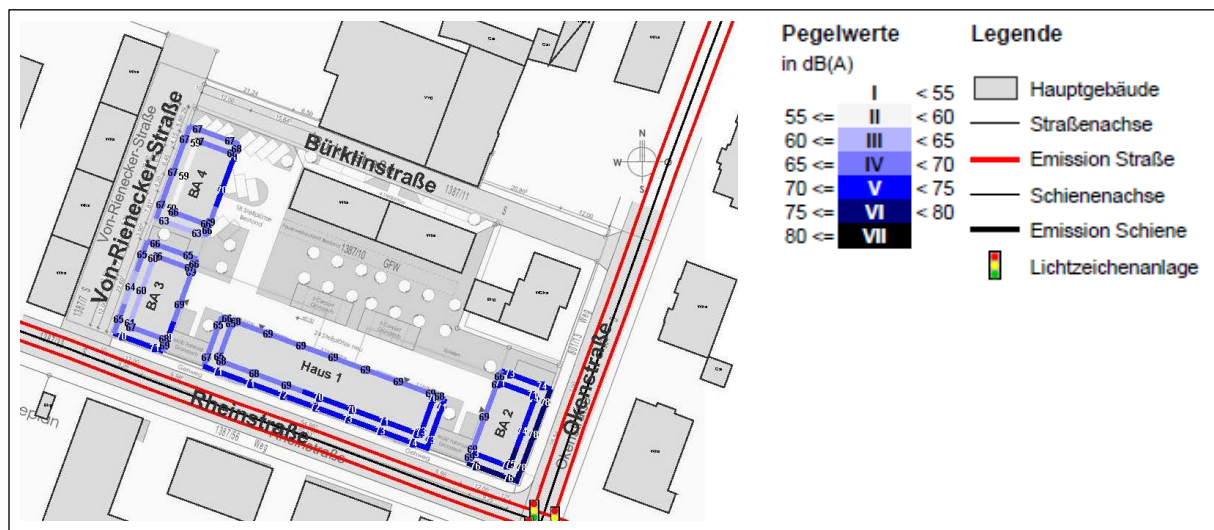


Abb. 10 - Schalltechnische Untersuchung, Karte 10: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2016), Auszug FIRU Gfl 2020

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung zu der Beschaffenheit der befestigten Flächen soll eine zusätzliche Versiegelung im Blockinnenbereich begrenzt werden zugunsten einer Verbesserung des Mikroklimas, welche wiederum der Verbesserung der Wohnqualität zugutekommt. Ein weiterer Vorteil ist die Erhöhung der natürlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, um eine Reduzierung der Abflusswerte zu erreichen. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt.

Mit der Festsetzung von neuen Baumpflanzungen im Verhältnis zur vorhandenen Grundstückfläche wird ein Beitrag für ein positives Mikroklima mit einer ausge-

wogenen Beschattung geschaffen, die zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels beiträgt. Des Weiteren sind sie für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich von Bedeutung.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

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

8.7.1 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft in der Umgebung des Plangebietes ist sehr heterogen, daher werden keine Festsetzungen zu Dachneigungen getroffen, somit sind geneigte Dächer sowie Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Charakteristisch für die Dachlandschaft der Nordstadt ist der Farb- und Materialkanon in Rot-, Brauntönen und Schiefer. Die Dachlandschaft soll ein einheitliches, konstruktives Gesamtbild vermitteln, folglich ist die gesamte Hauptdachfläche im gleichen Material und Farbton einzudecken. Untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Gauben können in Kupfer oder Zinkblech eingedeckt werden.

Flachdächer sind im Plangebiet extensiv zu begrünen, da dies einen ökologisch wertvollen Betrag leistet, sich positiv auf Mikroklima auswirkt und das Abflussvolumen von Oberflächenwasser vermindert. Die Begrünung leistet insgesamt einen wertvollen Beitrag im Sinne einer Wohnumfeldaufwertung.

9. Flächenbilanz

Umgriff in ha gerundet	0,7 ha	
Gesamtfläche	6.730 m ²	100 %
Wohngebiet	5.415 m ²	80 %
Verkehrsfläche	1.315 m ²	20 %