

# **INNENENTWICKLUNG AUF KLEINEN FLÄCHEN**

## **1. PROJEKTTURNUS**

### **BEBAUUNGSPLAN:**

**„AUF DEM NUSSBUCKEL / ERZBERGERSTRASSE“  
OFFENBURG**

### **BETEILIGUNG**

**DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER  
BEHÖRDEN & TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

# **- BEGRÜNDUNG -**

**STADT OFFENBURG**

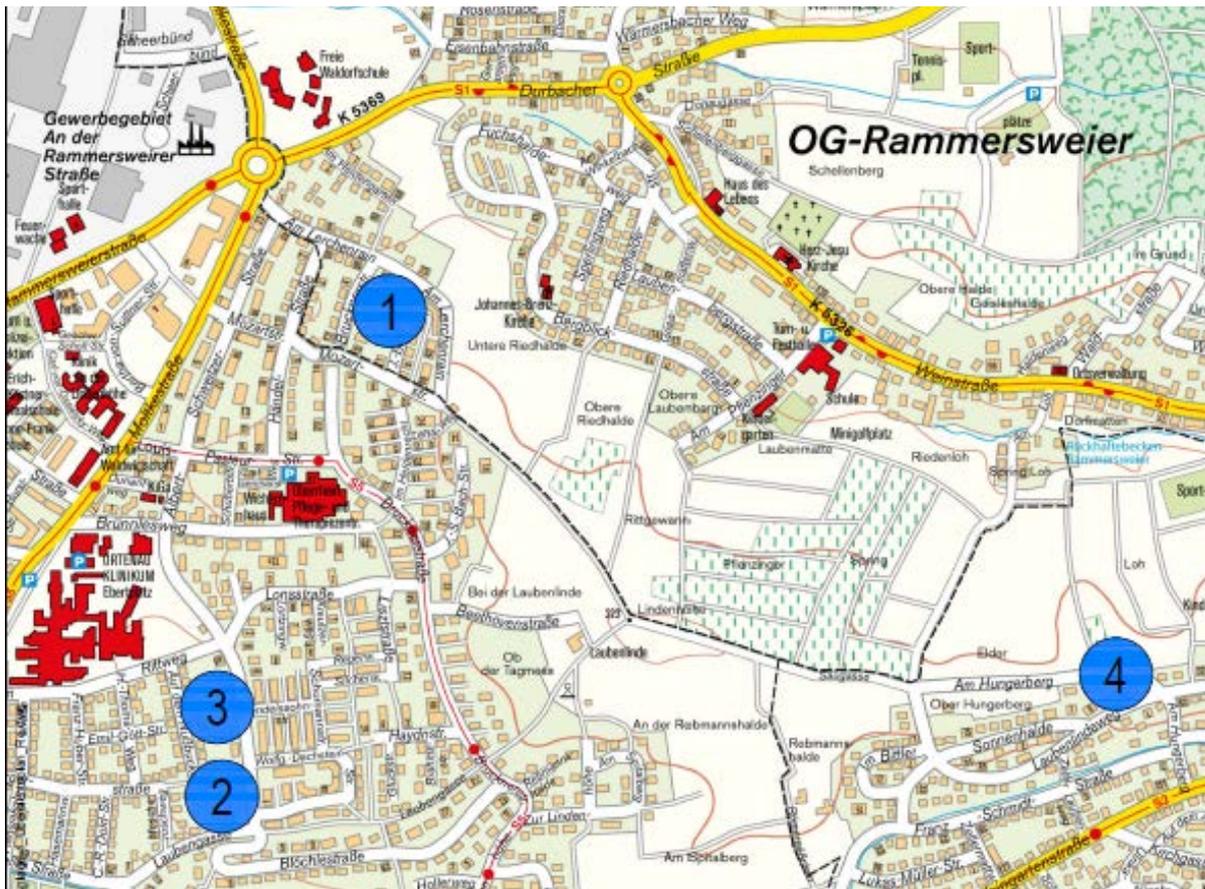
**02/2022**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1  
301.3110.263.01.172**

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Ziele der Planung .....	4
3.	Methodik: SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen .....	5
3.1	Flächensuche.....	5
3.2	Flächenprüfung .....	5
3.3	Flächenausweisung .....	7
4.	Bebauungsplan: Verfahren.....	8
4.1	Durchführung eines Sammelverfahrens.....	8
4.2	Wahl des Verfahrens.....	8
4.3	Zeitlauf .....	9
5.	Umweltfachliche Beurteilung des Gebiets .....	10
5.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
5.2	Schutzgebiete .....	12
5.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	12
5.4	Umweltschaden.....	13
5.5	Artenschutzmaßnahmen.....	13
6.	Inhalte des Bebauungsplanverfahrens .....	15
6.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	15
6.2	Bestandsbeschreibung.....	16
6.3	Aussagen übergeordneter und informeller Planungen .....	16
6.4	Bestehendes Planungsrecht .....	17
6.5	Planungskonzeption .....	17
6.6	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	18
6.7	Örtliche Bauvorschriften.....	21
6.	Weitere Vorgehensweise.....	22

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16. Dezember 2019 den Grundsatzbeschluss für die Durchführung des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ gefasst (s. Drucksache 213/19). Im Rahmen des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) soll dieses Programm zur Entwicklung kleiner Flächen (einzelne oder wenige Bauplätze) zukünftig die bisher priorisierte – und auch weiterhin schwerpunktmäßig zu verfolgende – Innenentwicklung auf größeren und mittleren Flächen ergänzen (nachfolgend: SIO-Kleinflächen). Ausschlaggebend für diese Entscheidung waren einerseits verschiedene Interessensbekundungen an der Entwicklung kleiner, grundsätzlich jedoch geeigneter Flächen aus der Öffentlichkeit. Andererseits erfolgte die planerische Überlegung – vorbehaltlich eines angemessenen, d.h. zeitlich vergleichsweise geringen Aufwands für die Verwaltung – hier durch schlank gestaltete Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen kurzfristig zusätzliche Baurechte und somit zusätzliche Wohnungsbaupotentiale generieren zu können. Auch kann schwerpunktmäßig das Nachfragesegment im kleinteiligeren Wohnungsbau (Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen) bedient werden, das bei der Entwicklung mittlerer und großer Flächen aktuell ein geringeres anteiliges Gewicht besitzt wie in der Vergangenheit. Dies schließt jedoch die Schaffung zusätzlichen Baurechts für Mehrfamilienhäuser im Rahmen dieses Programms nicht aus.

Vorgesehen ist die regelmäßige Wiederholung eines definierten, mehrstufigen Verfahrens. Für einen ersten Projektturnus lagen der Verwaltung bereits etliche Flächen mit bisher nicht realisierbaren Bauwünschen vor, für spätere Projektturni wird die Bürgerschaft jeweils aktiv angesprochen werden, Flächen für eine ergänzende Bebauung als Grundlage für die fachliche Prüfung und, bei Eignung, bauleitplanerische Entwicklung, zu benennen.

2020 wurden die Grundidee sowie die Aufnahme- und Verfahrensanforderungen des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ präzisiert und weiterentwickelt, zudem verschiedene Flächen geprüft und zur Schaffung von Baurecht die Aufstellungsbeschlüsse für das erforderliche Bebauungsplan-Sammelverfahren zum ersten Flächenpaket vorbereitet. Dabei wurden insbesondere im Herbst 2020 mehrere Eigentümer\*innengespräche mit potentiell Interessierten geführt. Für vier Flächen konnte abschließend ein positives Ergebnis bezüglich einer Teilnahme am Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ erreicht werden.

Alle nachfolgend behandelten SIO-Kleinflächen sind aus städtebaulicher Sicht für eine maßvolle, additive Bebauung geeignet, jedoch besteht bisher nicht die erforderliche planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage. Im Kontext der konsequenten Umsetzung des Primats der Innenentwicklung des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB ist die Realisierung der Entwicklungspotentiale im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung wünschenswert. Daraus folgert die Erforderlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

Gegenstand des ersten Projektturnus des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ sind folgende Bebauungsplanverfahren sowie die damit verbundenen SIO-Kleinflächen:

- Für die SIO-Kleinfläche Nr. 1 „Am Lerchenrain“ in Rammersweier wird der Bebauungsplan „Lerchenrain, TF Joseph-Belli-Straße“ aufgestellt.
- Für die SIO-Kleinflächen Nr. 2 „Erzbergerstraße“ und Nr. 3 „An der Tagmess“ wird der Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ aufgestellt.
- Für die SIO-Kleinflächen Nr. 4 „Am Hungerberg“ wird der Bebauungsplan „Am Hungerberg“ aufgestellt.

## **2. Ziele der Planung**

Das Kernziel des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ sowie der mit ihm verbundenen Bebauungsplanverfahren ist die vorrangige Verfolgung der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB. Darüber hinaus ist die Anwendung folgender Grundsätze der Bauleitplanung Ziel des vorliegenden Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ in Offenburg:

- die Wohnbedürfe der Bevölkerung, insbesondere von Familien, durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten zur Errichtung von dieser Gruppe nachgefragten Wohnformen (Doppel- und Einfamilienhaus) i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB,
- die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Ermöglichung der Nutzung von Innenentwicklungspotentialen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB,
- die Belange des Umweltschutzes, einerseits durch die Vermeidung von Außenentwicklungen mittels der Priorisierung von Innenentwicklung, andererseits durch die sachgerechte Bewältigung der Umweltbelange, insb. des Artenschutzes in einem Umweltbeitrag im Bebauungsplanverfahren i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- die Umsetzung des Siedlungs- und Innenentwicklungsmodells Offenburg sowie – bei den Bebauungsplänen in Rammersweier und Zell-Weierbach – des Ortsentwicklungskonzepts Rebland als durch den Gemeinderat beschlossene, städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

### 3. Methodik: SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen



Die Grundidee des Programms „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ umfasst die Schaffung von Baurecht auf kleineren, potentiell mit geringem planerischen Bearbeitungsaufwand und Konfliktpotential behafteten Flächen, die städtebaulich für eine ergänzende Entwicklung geeignet, aber nicht mit Baurecht belegt sind. Hierfür wurde eine Programmsystematik erarbeitet, die auch in Zukunft angewandt werden soll und sich in ein Drei-Säulen-Modell (Flächensuche, Flächenprüfung und Flächenausweisung) aufgliedert. Basierend auf im ersten Projektturnus gewonnenen Erfahrungswerten sind noch Modifikationen an der Vorgehensweise möglich. Es wird eine Wiederholung des Verfahrens angestrebt. Nachfolgend wird die im ersten Projektturnus angewandte Methodik detailliert beschrieben.

#### 3.1 Flächensuche

Die erste Säule des Konzepts umfasst die Identifikation potentiell geeigneter Flächen zu Beginn der jeweiligen Programmtranche. Dabei bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten der Erhebung:

- Meldung von Flächen durch entwicklungsinteressierte Grundstückseigentümer\*innen,
- Identifikation geeigneter Projekte ohne bestehendes, einschlägiges Planungsrecht in Bauberatungen und Genehmigungsverfahren,
- Suche mindergenutzter städtischer Grundstücke und
- Prüfung informeller Planungen, beispielsweise der Ortsentwicklungskonzepte oder der Grundlagenermittlung zum Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg nach Flächen bezüglich in das Schema passender Flächen.

Für den ersten Projektturnus wurde auf bereits der Stadtverwaltung bekannte und bereits in den vergangenen Jahren mehrfach diskutierte Bauwünsche zurückgegriffen, bei den Privatgrundstücken vorbehaltlich noch bestehenden Interesses.

Außerdem wurden jene Grundstückseigentümer\*innen kontaktiert, deren Grundstücke sich in unmittelbarer Nähe der bereits Bauinteressierten befinden und eine vergleichbare Eignung für eine ergänzende Bebauung besitzen. Dies resultiert aus der gesetzlichen Anforderung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, vorgesetzt eines bestehenden Interesses, diese weiteren Eigentümer\*innen einzubeziehen.

#### 3.2 Flächenprüfung

Vor einer abschließenden Aufnahme der Potentialflächen in das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ erfolgen einerseits die Prüfung ihrer fachlichen Eignung und andererseits Eigentümer\*innengespräche mit den Planungsbegünstigten, welche die Abgabe einer Grundzustimmung zum Ziel haben.

In einem ersten Schritt werden bei der fachlichen Prüfung der vorgeschlagenen bzw. ermittelten Potentialflächen folgende Aspekte betrachtet:

- Die Fläche weist nur einen geringen Umfang, d.h. es werden nur ein oder sehr wenige zusätzliche Gebäude errichtet werden. Hier erfolgt eine Abgrenzung von der Behandlung eines Quartiers, eines Baublocks oder der Ermöglichung

einer additiven Bebauung „in zweiter Reihe“ im Verlauf eines gesamten Straßenzugs, bei der weitreichendere Auswirkungen auf die Umgebung und die infrastrukturellen Kapazitäten entstehen.

- Es werden ausschließlich Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs behandelt, aus planungsrechtlicher Sicht muss somit vor dem Projektstart das Plangebiet entweder dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) oder dem im Zusammenhang bebauten Innenbereichs gem. § 34 BauGB zuzuordnen sein.
- Die bestehende, öffentliche Infrastruktur ist für die Entwicklung der Fläche auskömmlich. Dies betrifft insbesondere die Ver- und Entsorgungsleitungen und die verkehrliche Anbindung, aber auch die soziale Infrastruktur (bspw. Kita-Plätze). Für die Ermöglichung des Projekts müssen keine Erschließungsanlagen errichtet oder erweitert werden.
- Es wird keine öffentlich-rechtliche Bodenordnung / Umlegung erforderlich.
- Die bauliche Entwicklung ist aus ökologischer Sicht vertretbar, d.h. es sind keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc. nachteilig betroffen und es die Belange des Artenschutzes bleiben gewahrt. Auch sonstige, sich erheblich erschwerend auf die Planung auswirkende Restriktionen, wie bspw. die Lage einer Fläche in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sind nicht berührt.
- Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht für eine Bebauung grundsätzlich geeignet. Kubatur, Stellung und Gestaltung der Baukörper fügen sich selbstverständlich in die bestehende, bauliche Umgebung ein.
- Die bestehende Freiraumqualität bleibt bestehen, von einer unverhältnismäßigen Verdichtung und auch jeder vermeidbaren Versiegelung wird abgesehen.

Ziele sind dabei die Gewährleistung der städtebaulichen Vertretbarkeit und der fachlichen Machbarkeit der Innenentwicklungsmaßnahme sowie die Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatz im kleinräumigen, aber auch im stadtweiten Kontext. Darauf aufbauend werden ein städtebaulicher Entwurf und ein Steckbrief für die SIO-Kleinfläche erstellt.

In einem zweiten Schritt werden Eigentümer\*innengespräche mit allen prinzipiell interessierten Grundstückseigentümer\*innen von Potentialflächen für das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ geführt. Grundsätzlich können dabei auch bauliche Wünsche der Grundstückseigentümer\*innen berücksichtigt werden, sofern sie nach den oben genannten Kriterien vertretbar sind. Das Ziel der Gespräche ist die Abgabe einer schriftlichen Grundzustimmung zu folgenden Kerninhalten:

- Konsens zur Zielsetzung der baulichen Entwicklung bzw. zum städtebaulichen Entwurf auf den einzelnen SIO-Kleinflächen,
- Übernahme einer im Grundbuch verankerten Bauverpflichtung mit einer Frist von vier Jahren nach Inkrafttreten der einschlägigen Bebauungsplanänderung, einschließlich eines Ankaufsrechts nach dem zum Zeitpunkt des Ankaufs anzusetzenden Verkehrswerts zugunsten der Stadt Offenburg. Vor Ausübung des Ankaufsrechts erfolgt in jedem Fall eine Härtefallprüfung. Diese Vorgehensweise entspricht den Grundsätzen der Baulandentwicklung der Stadt Offenburg (s. Drucksache 21/17).
- Kostenübernahmeerklärung für gegebenenfalls erforderliche, extern zu erstellende, planungsrelevante Fachgutachten. Diese sind ggf. für die sachgerechte Bewältigung der Belange des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in einigen Fällen zu erstellen.

Die Abgabe der Grundzustimmung ist Voraussetzung für die Aufnahme einer Potentialfläche in das Programm „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“.

### **3.3 Flächenausweisung**

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Ermöglichung additiver Bebauung auf den Potentialflächen erfolgt im Rahmen eines Sammelverfahrens zur Aufstellung neuer Bebauungspläne sowohl innerhalb des Geltungsbereichs bestehender Bebauungspläne als auch im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Erfolgt die Neuaufstellung innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, orientieren sich die neuen Festsetzungen eng an der bestehenden Regelungssystematik, entsprechend den aktuellen planungsrechtlichen Anforderungen.

Durch die Zusammenfassung der Einzelverfahren werden Synergieeffekte und eine höhere Arbeitseffektivität erwartet. Bisher hatte der Schaffung ergänzender Baurecht für kleinere Vorhaben oftmals das zu ungünstige Verhältnis zwischen Aufwand und Nutzen entgegengestanden.

Vor Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag mit den planungsbegünstigten privaten Teilnehmenden abgeschlossen, in dem die Aspekte der Bauverpflichtung, der Kostenübernahme und der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs verbindlich, einschließlich der erforderlichen Einträge in das Grundbuch, geregelt werden.

Mit dem Inkrafttreten der Bebauungspläne durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse startet die Frist für die Erfüllung der Bauverpflichtung.

## 4. Bebauungsplan: Verfahren

Für die planungsrechtliche Ermöglichung additiven Baurechts auf den SIO-Kleinflächen im 1. Projektturnus werden drei Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

### 4.1 Durchführung eines Sammelverfahrens

Zur Effektivitätssteigerung erfolgt die Aufstellung der Bebauungspläne in einem Sammelverfahren. Dies beinhaltet die gebündelte Bearbeitung der Vorentwürfe und Entwürfe der Bebauungspläne, der Drucksachen und der förmlichen Verfahrensschritte. Aus planungsrechtlicher Sicht besteht in Ermanglung eines räumlichen oder, aufgrund eben der räumlichen Distanz fehlenden, sachlichen Zusammenhangs zwischen den drei Plangebieten, jedoch keine solche Verbindung zwischen den Bebauungsplänen, die eine kumulative Wirkung gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB entfalten würde. Die drei Bebauungspläne „Lerchenrain / Joseph-Belli-Straße“, „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ und „Am Hungerberg“ sind aus verfahrensrechtlicher Sicht autonom voneinander zu betrachten sowie ggf. zu einem späteren Zeitpunkt rechtlich zu prüfen. Zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie darauf aufbauend zum voraussichtlich nachfolgenden Satzungsbeschluss werden drei separate Entwürfe zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründungen vorgelegt werden.

### 4.2 Wahl des Verfahrens

Der Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ dient als planungsrechtliche Grundlage für ein Projekt der Innenentwicklung, welches die Anwendungskriterien für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB erfüllt:

- die maximal aufgrund dieses Bebauungsplans begründete Grundfläche innerhalb der Geltungsbereichs liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird nicht wesentlich verändert,
- es wird kein Baurecht für ein Bauvorhaben, das nach Bundes- oder Landesrecht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, geschaffen,
- es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets oder eines europäischen Vogelschutzgebiets
- und es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass bei der Durchführung der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG bestehen (Störfallbetriebe),

weshalb das Bebauungsplanverfahren nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden kann. In Abweichung von der in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eingeräumten Möglichkeit, in diesen Fällen auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird diese ergänzend durchgeführt.

Wenngleich die Bebauungspläne in einem Sammelverfahren gebündelt aufgestellt werden, ist nicht vom Eintreten kumulativer Effekte im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (*[...] wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind*) auszugehen. Wenngleich die drei Bebauungspläne aus dem gleichen, stadtweit durchgeführten Projekt abgeleitet werden, fehlt darüber hinaus ein verbindender räumlicher Kontext der Geltungsbereiche, der ausschlaggebend für das Eintreten von Wechselwirkungen ist.

Die SIO-Kleinflächen Nr. 2 „Erzbergerstraße“ und Nr. 3 „An der Tagmess“, befinden sich in einer Distanz von nur ca. 60 Metern zueinander und aktuell beide innerhalb des Geltungsbereichs „Auf dem Nussbuckel“. Aus diesem Grund werden sie innerhalb eines Bebauungsplans („Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“) behandelt. Sollte eine der beiden Teilflächen aufgrund sich im weiteren Verfahren ergebenden Tatsachen nicht weiterverfolgt werden, wird das Aufstellungsverfahren in diesem Fall auf die verbleibende Teilfläche reduziert fortgeführt werden.

### 4.3 Zeitlauf

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Sammelverfahren</b>
Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch Planungsausschuss	25. Januar 2021
Aufstellungsbeschluss durch Gemeinderat	1. Februar 2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss und der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	6. März 2021
Durchführung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15. März bis 15. April 2021
Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss	Noch ausstehend
Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Noch ausstehend
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs und Beteiligung der Behörden	Noch ausstehend
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch Planungsausschuss	Noch ausstehend
Satzungsbeschluss durch Gemeinderat	Noch ausstehend
Bekanntmachung Satzungsbeschluss	Noch ausstehend

## 5. Umweltfachliche Beurteilung des Gebiets

### 5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### 5.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### *Auf dem Nußbuckel*

Die Flurstücke 4330/1, 4332 und teilweise das Flurstück 4330 werden als Garten genutzt. Das Flurstück 4247/2 ist ein Grasweg und dient der Zuwegung zu den oben genannten Flurstücken. Die Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (LGRB 2021) weist die genannten Flächen als Siedlung aus. Es ist von anthropogen überformten Böden auszugehen. Den Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu. Darüber hinaus bestehen im Bereich des Flurstücks 4330 aufgrund der vorhandenen Bebauung versiegelte Flächen, die keine Bedeutung mehr in Bezug auf die einzelnen Bodenfunktionen aufweisen. Der gesamte Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,23 ha auf.

Anmerkung zu Altlasten: Das Altlastenkataster weist für den Geltungsbereich keine Eintragungen auf.

##### *Erzbergerstraße*

Das Flurstück 4337/4 wird als Garten genutzt. Die Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (LGRB 2021) weist diese Fläche als Siedlung aus. Es ist von anthropogen überformten Böden auszugehen. Den Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Sonderstandort für naturnahe Vegetation kommt lediglich eine geringe Bedeutung zu. Die nördlichen Flächen des Flurstücks dienen der Zuwegung und sind versiegelt. Sie weisen keine Bedeutung mehr in Bezug auf die einzelnen Bodenfunktionen auf. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,34 ha, bestehend aus den Teilbereichen Erzbergerstraße (ca. 0,11 ha) und Auf dem Nussbuckel (ca. 0,23 ha).

Anmerkung zu Altlasten: Das Altlastenkataster weist für den Geltungsbereich keine Eintragungen auf.

##### Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es im Bereich der beiden Teilflächen „Auf dem Nußbuckel“ und „Erzbergerstraße“ zu Bodenversiegelungen, die zu einem Verlust von Bodenfunktionen führen.

#### 5.1.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit steht in beiden Teilflächen des Geltungsbereichs die Ortenau-Formation an. Über dieser haben sich Lösssedimente abgelagert. Die Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf. Den Lösssedimenten ist eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten beizumessen. Der Ortenau-Formation ist eine sehr hohe Ergiebigkeit beizumessen (vgl. LGRB 2021).

Stehende oder fließende Gewässer kommen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs nicht vor.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Bebauung kommt es im Bereich der beiden Teilflächen „Auf dem Nußbuckel“ und „Erzbergerstraße“ zu Versiegelung von Böden. Dies führt bei Niederschlagsereignissen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung.

#### *5.1.3 Schutzgut Klima*

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb bebauter Bereiche im Osten Offenburgs. Die großräumigen Hauptwindrichtungen sind Süd und Südsüdost (LUBW 2021). Aufgrund der Beschattungs- und Verdunstungseffekte der Bäume wirken sich diese auf den einzelnen Grundstücken klimatisch positiv auf die Umgebung aus. Hinzu kommt den Grünländern eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu.

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

Im Rahmen der geplanten Bebauung kommt es zu einem Verlust von Baumbeständen, sodass sich Beschattungseffekte reduzieren. Aufgrund des Verlustes einzelner Bäume ist aber von lediglich geringen Beeinträchtigungen klimatischer Funktionen auszugehen. Gemindert werden diese Beeinträchtigungen durch den Erhalt von Bäumen bzw. wenn dies nicht möglich ist durch eine Neupflanzung von Bäumen.

#### *5.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Aussagen zur Habitatausstattung und zu Biotopen sowie zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten erfolgen für die zwei Teilbereiche des Geltungsbereichs jeweils im Rahmen eines separaten artenschutzrechtlichen Gutachtens bzw. einer Relevanzprüfung (Auf dem Nussbuckel: SPANG FISCHER NATZSCHKA GmbH, 2021 / Erzbergerstraße: Faktorgruen 2021). Diese sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehenden Gärten werden teilweise im Rahmen des Neubaus von Wohnbauungen in Anspruch genommen. Es tritt ein Verlust von zum Teil älteren Bäumen ein. Das bestehende Gebäude im Bereich der Fläche „Auf dem Nussbuckel“ wird nach derzeitigen Planungen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Bäume werden neu gepflanzt, sofern Baumerhaltungen nicht möglich sind.

#### *5.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung)*

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb Offenburgs. Sie sind von Wohngebäuden bestanden und weisen größere Privatgärten auf. Den Gärten kommt für die Grundstücksbesitzer bzw. Mieter der Wohngebäude eine Erholungsfunktion zu.

### Prognose der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine teilweise Inanspruchnahme der Gärten. Der Restgartenfläche kommt weiterhin eine Erholungsfunktion für die jeweiligen Privatpersonen zu.

### 5.1.6 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Lärm und Luftschadstoffe: Es ergaben sich keine Indizien oder Hinweise, die auf eine Überschreitung der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen im Rahmen des geplanten Neubaus hindeuten. Genauere Untersuchungen wurden daher nicht vorgenommen.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Es ist von keinen erheblichen Lärm- und Luftschadstoffbelastungen auszugehen.

### 5.1.7 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich der Fläche „Auf dem Nussbuckel“ ist durch Einfamilienhausbebauung und Gärten geprägt. Diese wurden überwiegend als kleine Streuobstwiese angelegt. Die Fläche „Erzbergerstraße“ ist ein gepflegtes Gartenflurstück. Beide Flächen befinden sich innerhalb bebauter Bereiche Offenburgs.

#### Prognose der Umweltauswirkungen

Es erfolgt eine zusätzliche Wohnbebauung im Bereich der Gärten, sodass sich das Landschafts- bzw. Stadtbild verändert. Die geplanten Baukörper passen sich der Größe der umgebenden, bestehenden Bebauung an. Zur Sicherung der Durchgrünung des Gebietes werden Bäume neu gepflanzt, sofern eine Baumerhaltung nicht möglich ist.

### 5.1.8 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.

## 5.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden keine Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht ausgewiesen.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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.

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der dargestellten Maßnahmen. Sie bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfassten Arten. Falls Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollen, ist durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme zu Grunde zu legen, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Die erforderlichen Maßnahmen müssen dann gegebenenfalls angepasst und ergänzt werden. Dies gilt ebenso, falls im Plangebiet Abbruch- und Bauvorhaben durchgeführt werden sollen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht bekannt waren, und deren Auswirkungen daher nachfolgend nicht bewertet werden konnten.

Im vorliegenden Fall muss für die Teilflächen „Auf dem Nussbuckel“ und „Erzbergerstraße“ die Gruppe der Vögel im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden:

Im Rahmen der Vorhaben kann es im Zuge der Gehölzfällungen bzw. beim Abriss des Gebäudes im Teilbereich „Auf dem Nussbuckel“ zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme, die Gehölzfällungen bzw. den Gebäudeabriss 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 nur weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten zu erwarten, sodass davon auszugehen ist, dass sich die Störungen nicht im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen Arten auswirken. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Aufgrund der Gehölzfällungen 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.

#### **5.4 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 Umweltschadensgesetzes 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 der Aufstellung des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die oben genannten Arten und Lebensräume im Plangebiet vorkommen und durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sind. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden, sodass eine Schädigung nach Umweltschadensgesetz nicht eintritt.

#### **5.5 Artenschutzmaßnahmen**

Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist durch Untersuchungen das Vorkommen der relevanten Arten überprüft worden. Die Ergebnisse wurden in Bezug auf der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet bewertet.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans

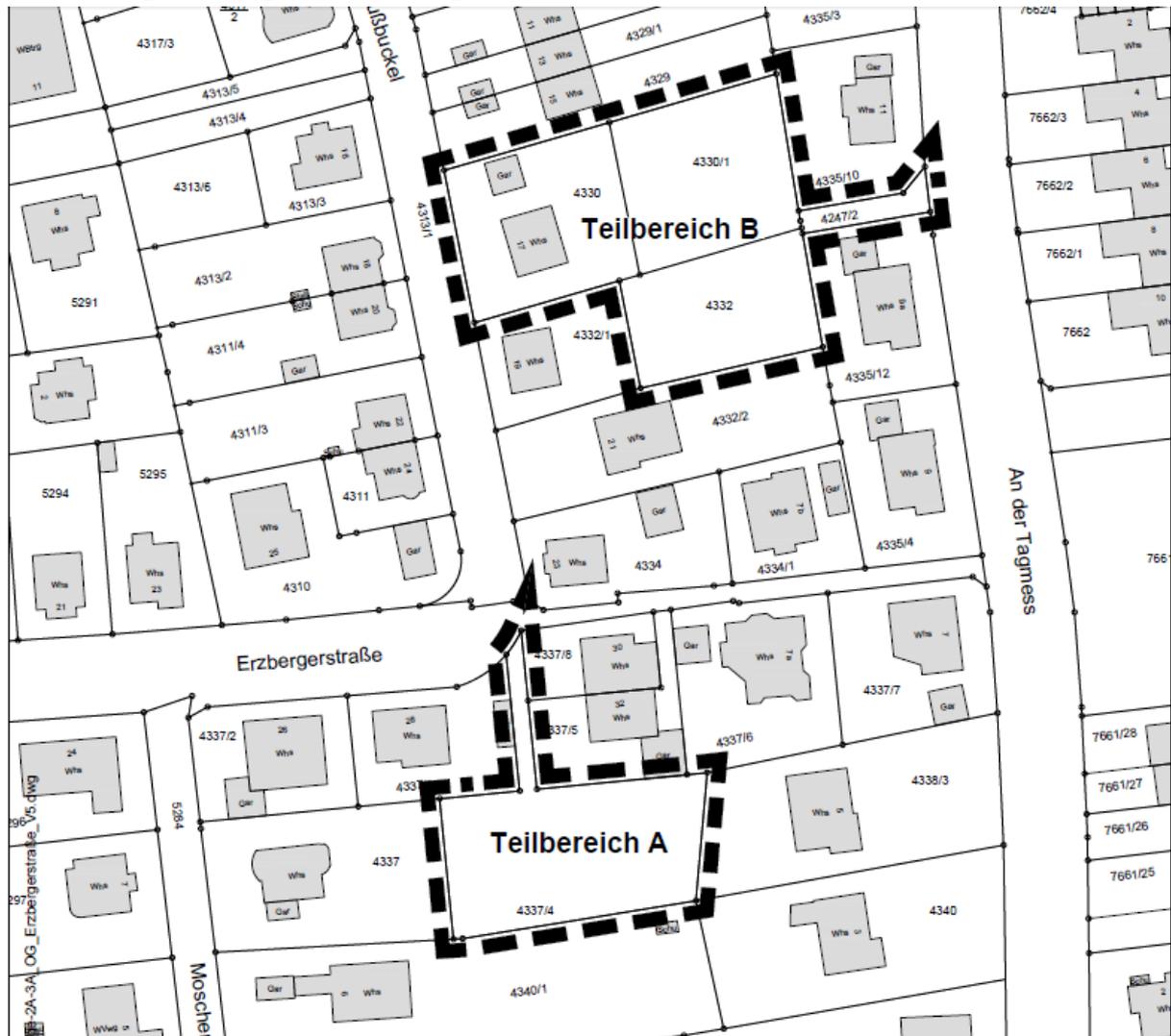
abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bekannten geplanten Bauvorhaben können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, wenn die in den Hinweis zum Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ aufgeführten Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden.

## 6. Inhalte des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ dient der planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Entwürfe für die SIO-Kleinflächen Nr. 2 „Erzbergerstraße“ (Teilbereich A) und Nr. 3 „An der Tagmess“ (Teilbereich B) in Offenburg (Oststadt).

### 6.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ auf der Gemarkung Offenburg umfasst zwei SIO-Kleinflächen und beinhaltet zwei räumlich nicht verbundene Teilbereiche:

- Teilbereich A umfasst im Süden ausschließlich das FSt.-Nr. 4337/4 mit einer Fläche von ca. 970 m<sup>2</sup> in der Mitte des Baublocks zwischen den Straßen Erzbergerstraße (Norden) – Moschereschweg (Westen) – Laubengasse (Süden) und An der Tagmess (Osten). Dies entspricht der SIO-Kleinfläche Nr. 2 „Erzbergerstraße“.
- Teilbereich B umfasst im Norden die FSt.-Nrn. die FSt.-Nrn. 4330, 4330/1, 4332 und 4247/2 mit einer Fläche von insgesamt ca. 2.300 m<sup>2</sup> zwischen den Straßen Auf dem Nussbuckel im Westen sowie der Straße An der Tagmess im Osten. Dies entspricht der SIO-Kleinfläche Nr. 3 „An der Tagmess“.

## 6.2 Bestandsbeschreibung



Teilbereich A bzw. die SIO-Kleinfläche Nr. 2 „Erzbergerstraße“ wird heute als Hausgarten zum Wohngebäude auf dem Grundstück Moscheroschweg 8 (Flst.-Nr. 4337), das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, genutzt, ist begrünt und mit Bäumen bestanden. Das Flst.-Nr. 4337 verfügt jedoch eigenständig bereits über eine Fläche von über 970 m<sup>2</sup>, was einer GRZ von 0,11 entspricht, so dass die Gartenfläche auf dem hinterliegenden Grundstück Flst.-Nr. 4337/4 nicht benötigt wird. Die Erschließung erfolgt über einen Stich zwischen den Gebäuden Erzbergerstraße 28 und 30/32, der Teil des Flurstücks ist.

Teilbereich B bzw. die SIO-Kleinfläche Nr. 3 „An der Tagmess“ umfasst u.a. das Grundstück Am Nussbuckel 17, das mit einem ein-

geschossigen Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist. Die weiteren Grundstücke sind unbebaut und insbesondere die beiden Hinterliegergrundstücke 4330/1 und 4332 sind stark begrünt und mit Bäumen bestanden. Alle betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum der Stiftung Frieder Burda, die das Areal insgesamt, unter Rückbau des vorhandenen Wohnhauses, einer neuen, intensiveren Nutzung zuführen möchte. Die vollständige infrastrukturelle Erschließung ist sowohl über die Straße Am Nussbuckel als auch über die Wegeparzelle Flst.-Nr. 4247/2 zur Straße An der Tagmess gesichert.

## 6.3 Aussagen übergeordneter und informeller Planungen



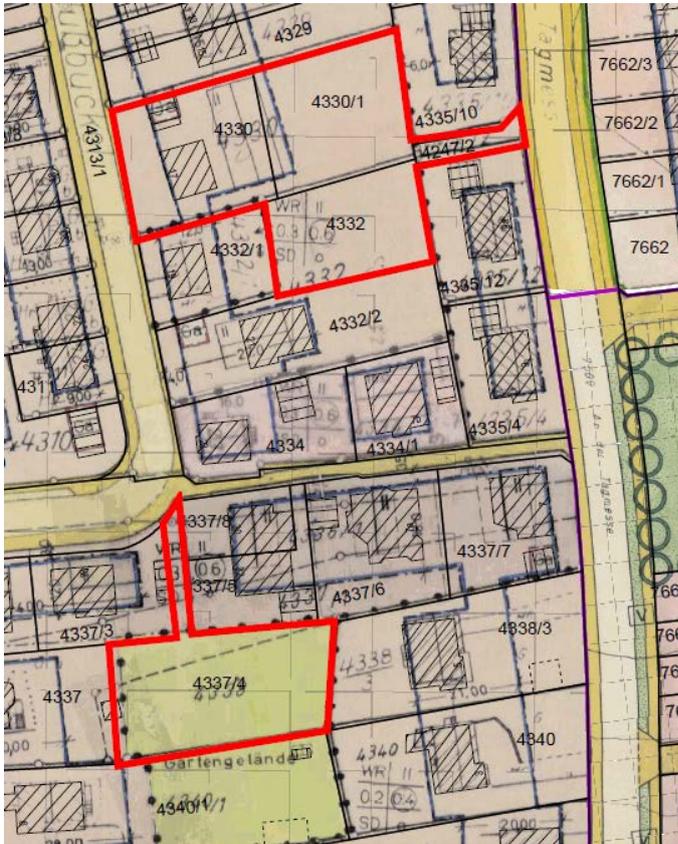
Die SIO-Kleinfläche Nr. 2 „Erzbergerstraße“ / Teilbereich A sowie die hinterliegenden Grundstücke der SIO-Kleinfläche „An der Tagmess“ / Teilbereich B wurden im Rahmen der stadtweiten Flächenbewertung durch das SIO als unbebaute Potentialflächen innerhalb des Fokusbereich 19 eingestuft.

Das Plangebiet wird in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als Fläche für den Wohnungsbau dargestellt. Dies

korrespondiert mit der im Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehenen Art der baulichen Nutzung, eines reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

## 6.4 Bestehendes Planungsrecht

Beide SIO-Kleinflächen befinden sich aktuell innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel“.

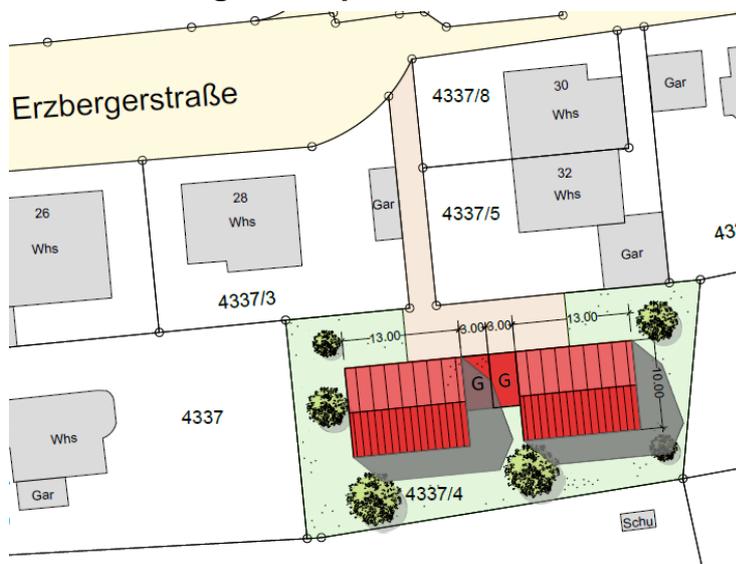


Teilbereich A wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartengelände“ festgesetzt. Ausschließlich die Zufahrt zur Erzbergerstraße befindet sich aktuell im reinen Wohngebiet, jedoch außerhalb eines Baufensters. Somit kann das Grundstück aktuell nicht bebaut werden.

Teilbereich B wird vollständig als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt, jedoch wird nur entlang der Straße am Nussbuckel ein Baufenster als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Bei einer Betrachtung des vorderliegenden Grundstücks Am Nussbuckel 17 und den beiden Hinterliegergrundstücken ist erkennbar, dass hier das bestehende Baurecht bisher nur in geringem Maß ausgenutzt wurde. Die Grundflächenzahl

(GRZ) allein für dieses Flurstück (4330) beträgt nur 0,11, während der Bebauungsplan eine GRZ von 0,3 ermöglicht. Das zurzeit festgesetzte Baufenster würde einen sehr großen Baukörper „in erster Reihe“, jedoch keine maßvolle Entwicklung des gesamten Areals ermöglichen.

## 6.5 Planungskonzeption



Auf der Teilfläche A bzw. der SIO-Kleinfläche „Erzbergerstraße“ ist in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer die Errichtung zweier zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit Satteldach vorgesehen.



Auf der Teilfläche B bzw. der SIO-Kleinfläche „An der Tagmess“ ist in Abstimmung mit der Stiftung Frieder Burda die Errichtung eines Doppelhauses an der Straße Auf dem Nussbuckel und dreier Einfamilienhäuser auf den rückliegenden Grundstücken geplant. Die Einfamilienhäuser werden über die Zufahrt von der Straße An der Tagmess aus erschlossen. Alle Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach ausgeführt.

## 6.6 Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ werden sich möglichst eng an die planungsrechtliche Systematik des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel“ anlehnen, damit sich die hier planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Bauvorhaben flüssig in die im zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan geschaffene Struktur einfügen werden. Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan, der einen wesentlich größeren und heterogeneren Geltungsbereich umfasst, die keine Relevanz für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufweisen oder nicht mehr vollumfänglich der aktuellen Rechtslage bzw. der fachlichen Praxis entsprechen, werden nicht transkribiert. Gleichzeitig werden ergänzende Festsetzungen entsprechend der aktuellen Rechtslage und abgestimmt auf die Anforderungen des Plangebiets (z.B. zu Nebenanlagen, Topographie, etc.) aufgenommen. Bei Erforderlichkeit wird nach den beiden Teilbereichen A und B differenziert.



### 6.6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird, entsprechend der Festsetzung für die Umgebungsbebauung, ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO. Im Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel“ wurden, basierend auf der Baunutzungsverordnung von 1962, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur De-

ckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 3 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig erklärt. Dies entspricht – im räumlichen Kontext der beiden Teilbereiche des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel / Erzbergerstraße“ jedoch nicht der tatsächlich eingetretenen Nutzungsstruktur des Quartiers, da faktisch rein durch Wohnnutzung geprägt da. Da die hier planerisch additiv ermöglichten Gebäude sich zudem überwiegend im rückwärtigen, bisher nicht baulich genutzten Bereich befinden und das Projektziel von „SIO – Innenentwicklung auf kleinen Flächen“ klar mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums definiert ist, werden hier die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entgegen der bisherigen Festsetzung vollständig ausgeschlossen.

#### *6.6.2 Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Zahl von max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung des Gebäudes durch die Begrenzung der maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Traufe limitiert.

#### *6.6.3 Bauweise*

Alle Gebäude sind entsprechend der Umgebungsbebauung in offener Bauweise zu errichten. Um eine maßvolle Innenentwicklung ohne eine für das Quartier untypische Verdichtung zu gewährleisten und gleichzeitig wirkungsvoll additiven Wohnraum gerade für Familien mit Kindern zu schaffen, dürfen im rückwärtigen Bereich ausschließlich Einzelhäuser, an der Straße Auf dem Nussbuckel vorderliegend ein Doppelhaus errichtet werden.

#### *6.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche*

Die Festsetzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch ein eng am städtebaulichen Entwurf orientiertes, mittels Baugrenzen definiertes Baufenster. Ergänzend wird jedoch im Textteil des Bebauungsplans eine ausnahmsweise zulässige, geringfügige Überschreitung des Baufensters ergänzt, um zukünftig in städtebaulich vertretbarem Maß auf zusätzliche Raumbedarfe reagieren zu können.

#### *6.6.5 Zahl der Wohnungen*

Die Zahl der Wohnungen wird pro Doppelhaushälfte sowie pro Einzelhaus auf eine Wohnung beschränkt. Hiermit soll insbesondere der Bedarf an Stellplätzen zum Erhalt von Grünflächen begrenzt sowie die Störung durch Anliegerverkehr und sonstige anthropogenen Freiraumnutzung im rückwärtigen Bereich minimiert werden.

#### *6.6.6 Stellplätze, Carports und Garagen*

Die Flächen für überdachte Stellplätze wird im Bauwuch der Hauptgebäude angeordnet. Die Vorzone der Gebäude darf, ebenfalls ausschließlich im dafür festgesetzten Bereich, nur für nicht überdachte Stellplätze genutzt werden. Dies gilt auch in den neu geschaffenen Hinterliegersituationen.

Die Integration einer der erforderlichen Stellplätze in das Hauptgebäude bei den im rückwärtigen Bereich ermöglichten Einzelhäusern soll zu einer weiteren Reduzierung der Versiegelung und des Verlusts von Grünflächen beitragen und eine Prägung der

zuvor als Grünflächen genutzten, neuen Baugrundstücke durch Stellplatzanlagen verhindern.

#### *6.6.8 Nebenanlagen*

Auch die Zahl der hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen ist zum Erhalt von Grünflächen zu begrenzen. Gleichzeitig ist anzuerkennen, dass auf die Errichtung einzelner Nebenanlagen (Einhausung von Mülltonnen, Fahrradunterstände, Gerätehütten, etc.) in der Praxis nicht vollständig verzichtet werden kann, weshalb in ihrer Größe stark begrenzte Nebenanlage zahlenmäßig in Relation zur Grundstücksfläche zugelassen werden.

#### *6.6.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind von jeglichen, anderweitigen Haupt- und auch Nebenanlagen freizuhalten. Diese Maßnahme dient der Sicherung aktuell hierfür bereits absehbar zwingend erforderlicher Flächen. Das privatrechtliche Nutzungsrecht muss ergänzende durch Baulasten, Verträge oder dingliche Rechte (Eintrag in das Grundbuch) gesichert werden. Diese Sicherungsinstrumente können auch über das im Bebauungsplan vorbereitete Maß hinaus eingesetzt werden.

#### *6.6.10 Pflanzgebot*

Die Baumpflanzungen führen aufgrund der Beschattungen zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels. Des Weiteren sind sie für die Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich von Bedeutung.

#### *6.6.11 Flächen zum Anpflanzen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen weisen einzelne Bodenfunktionen noch eine geringe Bedeutung auf.

#### *6.6.12 Höhenlage von Gebäuden*

Die Festsetzung zur Höhenlage von Gebäuden wird aus dem Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel“ übernommen, um eine Integration der neuen Gebäude auch in die Höhenentwicklung im Bestandsquartier zu ermöglichen.

### **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

Ähnlich der Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich die örtlichen Bauvorschriften zur übergangslosen, gestalterischen Integration der neuen Gebäude an jenen zum Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel“. Bei Erforderlichkeit aufgrund der heutigen Anforderungen an Gebietsentwicklungen und Wohngebäude wird eine Aktualisierung oder Änderung vorgenommen.

#### *6.7.1 Dachgestaltung baulicher Anlagen*

In Teilbereich B entspricht die Dachneigung der Zulässigkeit in der Umgebung. Die Regelung zu den Dachgauben und Dacheinschnitten wurde ebenfalls aus den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Nussbuckel“ übernommen. Für

die Gebäude im Plangebiet nicht relevante Regelungen wurden dabei gestrichen. Es erfolgte eine leichte Präzisierung und Ergänzung gegenüber dem ursprünglichen Wortlaut.

In Teilbereich A wird, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, eine geringere Dachneigung von min. 20° additiv ermöglicht, der hier auf Wohnfläche im Dachbereich verzichten und eine optimale Dachneigung für die Solarnutzung wählen möchte. Eine Reduzierung der Dachneigung ist in diesem, ausschließlich rückwärtigen Plangebiet städtebaulich vertretbar. Aufgrund der bei einer Neigung von min. 20° auch vorstellbaren Dachformen (z.B. Pultdach) wird hier zur Sicherung einer guten gestalterischen Integration in die Umgebung jedoch verbindlich die Wahl eines Satteldachs eingefordert, da dieses die im Stadtquartier prägende Dachform darstellt.

Alle Nebenanlagen und überdachten Stellplätze sind mit sehr flachgeneigten Dächern auszuführen. Dies schafft eine gestalterische Einheitlichkeit und bereitet die Möglichkeit, Dachbegrünung aufzubringen, vor.

### *6.7.2 Einfriedungen*

Die örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung der Grundstücke greifen die bisherige Regelungssystematik des Bebauungsplans „Auf dem Nussbuckel“ in leicht aktualisierter Form auf. Hierbei soll zum einen „Abschottung“ des Privatgrundstücks nach außen einschließend der negativen Effekte auf den öffentlichen Raum vermieden, die Integration des neuen Bausteins in das Quartier gefördert und zum anderen weiterhin – im Rahmen des für das Stadtbild Vertretbaren – dem individuellen Bedürfnis nach Privatheit Rechnung getragen werden. Hierbei soll auch in den rückwärtigen eine vergleichbare Vorgartensituation geschaffen werden.

### *6.7.3 Gestaltung der Freiflächen*

Die örtliche Bauvorschrift zielt in ihrem ersten Absatz auf eine gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Freiflächen insbesondere im Hinblick auf die Begrünung.

Die Integration von Bauvorhaben und Grundstück in das bestehende Relief erfolgt durch die Beschränkung der zulässigen Geländeänderungen um +/- 0,5 m Höhenunterschied. Durch die – vergleichsweise – geringe Bewegtheit des Geländes wird keine Erforderlichkeit von Stützmauern, deren gestalterische Integration oftmals problematisch ist, erkannt. Ihre Zulässigkeit wird somit ausgeschlossen.

## **6. Weitere Vorgehensweise**

Im Hinblick auf die Flächenbilanz ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 3.300 m<sup>2</sup>) vollständig mit der Festsetzung eines reinen Wohngebiets belegt ist.

Nach dem Beschluss der Offenlage über die drei Bebauungspläne wird die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bekanntgemacht und durchgeführt. Parallel erfolgt die förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.