

**BEBAUUNGSPLAN NR. 175
„Kirsch-Areal“**

OFFENBURG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

18.12.2023

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.5110.26.1-175

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Geltungsbereich	6
3	Bebauungsplanverfahren	7
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5	Angaben zum Bestand	9
5.1	Lage und Topografie	9
5.2	Bestehende Erschließung	9
5.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	10
5.4	Natur und Landschaft	10
6	Planinhalt	11
6.1	Städtebauliches Konzept	11
6.1.1	Städtebau	11
6.1.2	Architektonisches Konzept des Grundstückseigentümers für das Kirsch-Areal.....	14
6.1.3	Erschließungs- / Verkehrskonzept	14
6.1.4	Freiflächenkonzept / Grünordnung.....	16
6.1.5	Klimaschutz	18
6.1.6	Entwässerung.....	20
6.1.7	Hochwasserschutz.....	21
6.1.8	Starkregen	23
6.1.9	Lärmschutz	23
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	26
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	27
6.2.3	Bauweise	30
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	30
6.2.5	Flächen für Nebenanlagen.....	31
6.2.6	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	32
6.2.7	Verkehrsflächen.....	33
6.2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	33
6.2.9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	33
6.2.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
6.2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....	37
6.3	Örtliche Bauvorschriften	38
6.3.1	Dächer.....	38
6.3.2	Dacheindeckungen	38
6.3.3	Dachaufbauten	39
6.3.4	Müllbehälterstandorte	39
6.3.5	Einfriedungen und Stützmauern.....	39
6.3.6	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	40
7	Umweltbelange und Eingriffsregelung	40
7.1	Einleitung	40

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 51

7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	41
7.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	41
7.2.2	Schutzgut Wasser.....	42
7.2.3	Schutzgut Klima.....	43
7.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	44
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung).....	45
7.2.6	Schutzgut Mensch (Gesundheit).....	46
7.2.7	Schutzgut Landschaft	47
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
7.3	Schutzgebiete	47
7.4	Artenschutzrechtliche Beurteilung	48
7.4.1	Fledermäuse.....	48
7.4.2	Vögel	48
7.5	Umweltschaden	49
7.6	Artenschutzmaßnahmen	49
8	Realisierung	50
9	Kosten	50
10	Flächenbilanz.....	50

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters, unmaßstäblich	7
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg mit Darstellung des Änderungsbereichs (blau), unmaßstäblich.....	9
Abbildung 3:	Lageplan für die geplante Bebauung, Büro Müller + Huber, Stand Abgabe Mehrfachbeauftragung	12
Abbildung 4:	Ansicht Moltkestraße mit dem lang gezogenen Baukörper (rechts) und der Kopfbebauung ganz im Süden (links) Ergebnis der Weiterentwicklung der Mehrfachbeauftragung, Müller+Huber, Stand Febr. 2022, unmaßstäblich.....	13
Abbildung 5:	Freiflächenplan für die neu geplante Wohnbebauung, Ergebnis der Weiterentwicklung der Mehrfachbeauftragung, planschmiede hansert + partner mbb, Stand Mai 2022, unmaßstäblich	18
Abbildung 6:	Überflutungstiefen im Fall eines HQextrem mit Legende, Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, Stand Mai 2022.....	22
Abbildung 7:	Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (schwarze Strichlinie) und Fläche des Kirsch-Areals (rote Fläche), Quelle: Geobasisdaten Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ...	41
Abbildung 8:	Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte der LUBW: Überflutungsflächen bei einem HQextrem und geschützter Bereich bei einem HQ100 im Geltungsbereich, Quelle: Geobasisdaten Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.....	43
Abbildung 9:	Gebäude des Kirsch-Areals, Quelle: Stadt Offenburg	45
Abbildung 10:	Grünfläche im Süden des Kirsch-Areals, Quelle: Stadt Offenburg.....	45

1 Anlass und Ziel der Planung

In der östlichen Innenstadt von Offenburg entstand in den 1860er Jahren eine Kupferschmiede, die sich in den anschließenden Jahren und Jahrzehnten zu einem führenden Unternehmen im Bereich der Kühltechnik entwickelte. Die Firma Philipp Kirsch GmbH stellte bis 2017 am Standort in der Oststadt von Offenburg hoch spezialisierte Kühl- und Gefrierschränke für den Laborbereich und das Gesundheitswesen her. Das Unternehmen entwickelt sich seit nunmehr über 150 Jahren stetig weiter und unterhielt am Firmenstandort an der Moltkestraße Ecke Zeller Straße einen Standort mit großer Produktionshalle sowie Verwaltungs- und Büroräumen. Aufgrund des weiteren Wachstums hat das Unternehmen 2017 seinen Standort insgesamt verlagert und andernorts einen neuen Produktionsstandort errichtet, an dem das Unternehmen langfristig verbleiben will. Der bisherige Standort in der Offenburger Oststadt wurde aufgegeben.

Seit vielen Jahren verzeichnet die Stadt Offenburg einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass der Stadtkern von Offenburg wuchs und der ursprüngliche Gewerbestandort im Osten von Offenburg zunehmend von einer Wohnbebauung umgeben wurde. So wurde beispielsweise das südlich angrenzende Brauereigelände mit einer Entscheidung von 2015 ebenfalls aufgegeben, so dass durch die Verlagerung des Standortes an den Stadtrand von Offenburg nun auch hier ein überwiegend durch Wohnen genutztes Quartier mit untergeordneten Gewerbe-Anteilen entwickelt wird. Die Kombination aus dem steigenden Platzbedarf des Unternehmens und den Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld führte dazu, dass auch im Bereich der Philipp Kirsch GmbH eine Verlagerung des Gewerbeunternehmens geplant und anschließend realisiert wurde, so dass das Areal nun für andere Nutzungen zur Verfügung steht.

Das bestehende Gelände in der Oststadt von Offenburg soll nun als Wohnquartier entwickelt werden. Auch hier soll eine untergeordnete gewerbliche Entwicklung möglich sein, so dass ein gemischtes Viertel entsteht, das dann die Bebauung südlich der Zeller Straße ergänzt und insgesamt ein modernes, lebendiges Wohngebiet entsteht. Der ehemalige Standort des Kühlgeräteherstellers soll insgesamt neu entwickelt werden. Es soll ein Wohngebiet entstehen, in dem verschiedene Wohnformen und vor allem auch kostengünstiges Wohnen realisiert werden soll. Darüber hinaus soll die neue Bebauung vermitteln zwischen der kleinteiligeren Bebauung im Norden und der größeren Kubatur der Bebauung im Süden und Westen.

Um an dieser zentralen Stelle von Offenburg ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln, entschieden sich die Investoren und die Stadt Offenburg dazu, eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen. Ziel war es, einen städtebaulichen Entwurf für eine Wohnbebauung in dieser innerstädtischen Lage zu entwickeln sowie Aussagen zur möglichen Ausnutzung der Grundstücke zu erarbeiten. Insgesamt wurden drei Architekturbüros eingeladen an der Mehrfachbeauftragung „Bebauung Kirsch-Areal“ teilzunehmen. Die Jury setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Auslobers (Philipp Kirsch Vermietung und Verpachtung e.K. als Grundstückseigentümer), Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Stadtverwaltung zusammen. Im März 2021 wurde die Entwürfe bewertet. Es wurde empfohlen, den Beitrag des Architekturbüros Müller + Huber unter Beachtung der Anregungen der schriftlichen Beurteilung den weitergehenden Planungen zu Grunde zu legen. Dementsprechend wurden in enger Zusammenarbeit der Stadt Offenburg und dem Architekturbüro die Planungen konkretisiert und optimiert.

Das Kirschareal liegt im Bereich des im Jahr 1908 aufgestellten Baufluchtenplans „Galgenfeld, Am Ritterweg und Auf dem Nußfeld“. Dieser legt die bestehenden

und neu geplanten Straßen, sowie die Baufluchten für den Bereich der Oststadt fest. Im Bereich des nun vorliegenden Bauungsplans ist im Kataster auch damals schon eine Bebauung dargestellt. Da in diesem alten Plan nur Straßen und Baufluchten festgesetzt sind, entwickelt er nach heutigen Maßstäben keine ausreichende Steuerungsfunktion, so dass der Baufluchtenplan im Bereich des Kirsch-Areals aufgehoben und die Entwicklung durch einen neuen Bauungsplan gesichert werden soll.

Um die nun vorliegende Planung realisieren zu können, soll parallel und in enger Abstimmung zur architektonischen Weiterentwicklung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung ein eigenständiger Bauungsplan aufgestellt werden, zum einen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung zu schaffen, zum anderen aber auch, um langfristig die hohen Ansprüche an die städtebauliche Qualität zu sichern. Neben dem eigentlichen ehemaligen Gewerbestandort soll der Bauungsplan auch das westlich angrenzende Schillergymnasium, sowie die Wohnbebauung entlang der östlichen Carl-Blos-Straße umfassen, so dass hier der Bestand gesichert werden kann.

Dementsprechend hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg am 20.12.2021 beschlossen, den Bauungsplan „Kirsch-Areal“ als Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. In einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung wurden in einem ersten Schritt die Behörden sowie die Vertreter öffentlicher Belange gehört und gebeten, entsprechende Informationen als Basis für den städtebaulichen Wettbewerb zur Verfügung zu stellen. Auch die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 31.01. bis zum 04.03 2022 an den Planungen frühzeitig beteiligt.

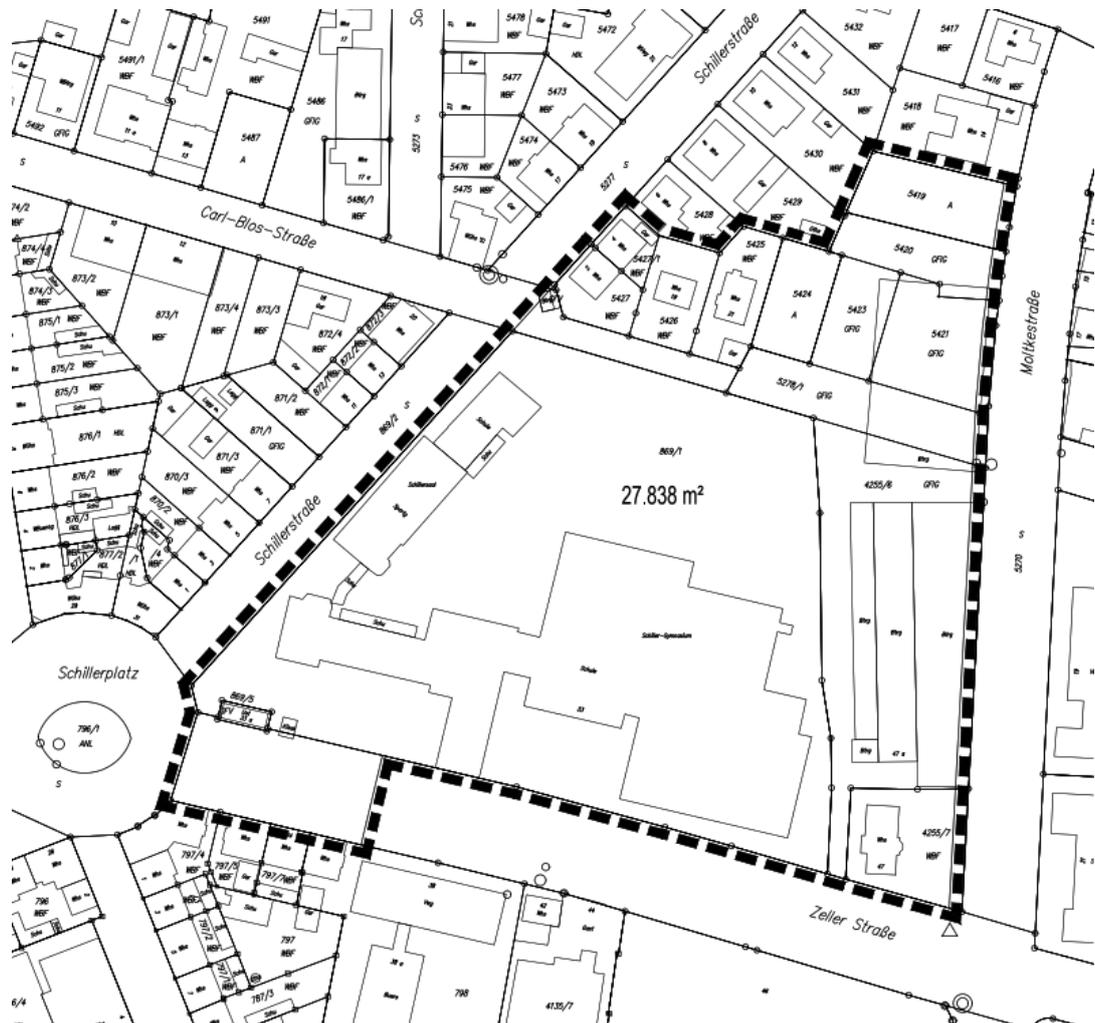
Grundsätzlich sollen unter Berücksichtigung der strategischen Ziele und der Grundsätze zur Baulandentwicklung der Stadt Offenburg, beschlossen im Februar 2017, die folgenden Planungsziele umgesetzt werden:

- Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen,
- Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft,
- Schaffung von Wohnraum in unterschiedlichster Form insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung und hier insbesondere für junge Familien, aber auch für ältere Ortsansässige,
- Realisierung des sozialpolitischen Ansatzes (mind. 20% Mietwohnraum, mind. 8% öffentlicher, geförderter Mietwohnraum),
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung für diesen Bereich unter Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Strukturen, sowie der nahegelegenen öffentlichen Einrichtungen (Gymnasium, Gewerbeschulen, Staatsanwaltschaft, ...),
- Umsetzung einer ökonomischen Erschließung über die bestehenden Straßen,
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Standort des Firmensitzes der Philipp Kirsch GmbH an der Moltkestraße, sowie das angrenzende Gelände des Schillergymnasiums an der Zeller Straße im Osten der Kernstadt von Offenburg. Im Süden wird der westliche Teil der Zeller Straße in die Planungen integriert, um hier die Gestaltung des Straßenraums zu ermöglichen, der östliche Bereich der Zeller Straße wird planungsrechtlich bereits über die Festsetzung im Bebauungsplan „Kronenquartier“ überplant und gesichert. Im Norden wird die Verkehrsfläche der Carl-Blos-Straße, sowie die nördlich angrenzende Wohnbebauung mit in die Planungen aufgenommen. Hier soll zum einen die bestehende Erschließung der vorhandenen Bebauung gesichert werden, zum anderen soll eine Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung hergestellt werden, die aufgrund der Entwicklung der ehemals gewerblichen Nutzung im Plangebiet bisher nicht möglich war. Für die angrenzende Wohnbebauung wird im Übergangsbereich zwischen der neuen Bebauung im Osten und dem bestehenden Schillergymnasium im Süden Planungssicherheit geschaffen und die Bebaubarkeit entsprechend definiert. Im Westen wird das Plangebiet von der Schillerstraße, im Osten von der Moltkestraße begrenzt. Beide Straßenräume werden nicht in die Planungen mit einbezogen. Im Osten wird außerhalb des Plangebiets angrenzend an die bestehende Verkehrsfläche der Moltkestraße ein 3,75 m breiter Streifen der privaten Grundstücke dem Verkehrsraum zugeschlagen, so dass hier die geplante Umgestaltung des Straßenraums realisiert werden kann. Im Süden grenzt die neue Bebauung des Kronenquartiers an, diese wird aktuell gerade realisiert und wird überwiegend als Wohn- und Mischgebietsbebauung errichtet. Im Osten und Norden grenzt die historisch gewachsene, gemischt genutzte Bebauung der Offenburger Oststadt an.

Das Plangebiet umfasst damit die Flurstücke Flst.Nrn. 869/1, 869/5, 5423 – 5427, 5427/1 vollständig, sowie die Flurstück Flst.Nrn. 5419 – 5421, 5278/1, 4255/6 und 4255/7, jedoch reduziert um die 3,75 m, die dem Straßenraum der Moltkestraße zugeordnet werden. Die Verkehrsflurstücke Flst.Nrn. 5265 (Zeller Straße) und 5278 (Carl-Blos-Straße) werden ebenfalls teilweise in den Bebauungsplan einbezogen. Die umgebenden Straßenverkehrsflächen der Moltkestraße und der Schillerstraße mit den vorhandenen Fuß- und Radwegen werden hingegen nicht in den Bebauungsplan einbezogen, da hier kein Änderungsbedarf besteht, da die vorhandenen Strukturen ausreichend dimensioniert sind, bzw. die Umgestaltung bereits anderweitig berücksichtigt wurde. Insgesamt umfasst das Plangebiet somit eine Fläche von 2,78 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der folgenden Darstellung sowie der Planzeichnung zu entnehmen.



insgesamt eine Fläche von 2,77 ha, die überwiegend als Baufläche (urbanes Gebiet) und Verkehrsfläche dargestellt wird. Basierend auf den festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete ergibt sich rein rechnerisch eine zulässige überbaubare Fläche von etwa 16.330 m². Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens. Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan besteht lediglich aus einem räumlich begrenzten Bereich der Offenburger Oststadt, der in keinem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung innerhalb der Stadt Offenburg steht, so dass die Kumulationsregel im vorliegenden Fall nicht greift.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Da sich keine solche Gebiete in der Nähe des Plangebiets befinden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten. Auch die Belange des Artenschutzes wurden überprüft (siehe hierzu Kapitel 7), notwendige Untersuchungen und daraus resultierende Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen den Belangen des Artenschutzes Rechnung.

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

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

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Kirsch-Areals dreigeteilt dar: Das Schillergymnasium wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt, das Gelände der Philipp Kirsch GmbH als Mischgebiet und die Carl-Blos-Straße mit der angrenzenden Bebauung im Norden als Wohnbaufläche. Die nun vorliegende Planung beabsichtigt das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan entspricht damit nur in einem Teilbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Abweichungen ergeben sich im Bereich des Gymnasiums und der Wohngebiete.

Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan die Lage einer unterirdischen Abwasserleitung, sowie einer Altlastenverdachtsfläche dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg mit Darstellung des Änderungsbereichs (blau), unmaßstäblich

Unabhängig von der Frage, inwieweit der Bebauungsplan noch als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann, erlaubt das im vorliegenden Fall angewendete beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, solange die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird. Die städtebauliche Ordnung ist im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt, soll doch in einem überwiegend durch Wohnungsbau geprägten innerstädtischen Bereich eine gewerbliche Nutzung aufgegeben und eine weitere, angemessene Wohn- und Mischbebauung realisiert werden. Darüber hinaus bleibt das Gymnasium erhalten. Der Flächennutzungsplan im Bereich des Kirsch-Areals ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Kirsch-Areal liegt in der Oststadt von Offenburg zwischen der Zeller Straße im Süden, der Schillerstraße im Westen, der Moltkestraße im Osten und der bestehenden Bebauung im Norden. Das Plangebiet liegt etwa bei 165,00 m ü. NHN mit einem Geländeversprung auf etwa 162,00 m ü. NHN im nördlichen Bereich im Übergang zur Bestandsbebauung und einem Versprung auf etwa 163,50 m ü. NHN im Übergangsbereich zwischen der geplanten neuen Bebauung an der Moltkestraße und dem bestehenden Schillergymnasium. Eine kleine Senke besteht hier östlich des Schillergymnasiums bis auf 160,50 m ü. NHN, so dass eine Böschung innerhalb des Plangebiets von etwa 4 m zu berücksichtigen ist. Gemäß der aktuellen Vermessung des Plangebiets werden die Geländeversprünge im Bereich der Grundstücksgrenzen auf kleinen Flächen abgewickelt, so dass das Plangebiet sich als eher ebene Flächen auf verschiedenen Höhenniveaus darstellt.

5.2 Bestehende Erschließung

Das Plangebiet wird heute unterschiedlich genutzt und auch sehr unterschiedlich erschlossen. Das Schillergymnasium als Schule wird über vielfältige Fußwege sowohl von der Schiller- als auch von der Zeller Straße erschlossen. Stellplätze sind

entlang der öffentlichen Verkehrswege sowie im Süden des Plangebiets in einem sehr begrenzten Umfang vorhanden. Darüber hinaus stehen in einer Tiefgarage unter der Turnhalle private Stellplätze für die Schulnutzung zur Verfügung. Das ehemalige Betriebsgelände der Philipp Kirsch GmbH hingegen wurde sowohl von Süden über die Zeller Straße, als auch von Osten von der Moltkestraße erschlossen. Die Wohnbebauung im Norden wurde über die kleine Carl-Blos-Straße sichergestellt, die im Plangebiet jedoch als Stichstraße ausgeführt ist und keine Verbindung zur Moltkestraße hat. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz von Offenburg erfolgt über die bestehenden innerstädtischen Verkehrsstrassen, wobei vor allem der Moltkestraße eine höhere Bedeutung zukommt.

Das Plangebiet ist über zwei verschiedene Busverbindungen an das Stadtzentrum von Offenburg angebunden, verschiedene Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, z.B. in der Turnhallestraße, der Luisenstraße oder im Bereich des Schiller-Gymnasiums. Fußläufig kann das Plangebiet heute nicht gequert werden, da das Firmengelände entlang der Moltkestraße als starke Zäsur wirkt und auch das Schulgelände eine abgeschlossene Einheit darstellt, die zwar öffentlich zugänglich ist, jedoch ebenfalls kaum Querungsmöglichkeiten bietet.

Die Ver- und Entsorgung des neuen Quartiers wird im Zuge der konkreten Genehmigungsplanung mit den zuständigen Trägern sowie der Stadt Offenburg abgestimmt. Die verschiedenen Leitungsträger werden an den Planungen beteiligt, so dass dafür gesorgt ist, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets in ausreichender Dimensionierung gegeben sein wird.

5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Der östliche Teil des Plangebiets war bis 2017 der Standort der Philipp Kirsch GmbH, aufgrund des stetigen Wachstums hat das Unternehmen 2017 seinen Standort verlagert, so dass am bisherigen Betriebsstandort die Flächen nun für eine Neubebauung genutzt werden können, da die bestehenden baulichen Anlagen für eine Nachnutzung nicht geeignet sind und bereits abgebrochen wurden.

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Schiller-Gymnasium. Dieses wird in seiner Nutzung erhalten und in seiner bestehenden baulichen Struktur gesichert. Auch die Wohnbebauung im Norden soll erhalten werden, da hier Einzel- und Doppelhäuser mit umgebenden privaten Gärten entstanden sind. Die bestehenden Nutzungen sollen in die Planungen mit einbezogen werden, um deren Bestand und die Bebauung im Blockinnenbereich zu sichern und als städtebauliche Einheit weiterzuentwickeln. Vor allem vor dem Hintergrund, dass für das Plangebiet Baurecht über einen Bauflichtplan aus dem Jahr 1909 besteht, soll hier planungsrechtliche Sicherheit geschaffen werden, so dass an den Zielen des heutigen Städtebaus orientiert, eine angemessene Bebauung entstehen kann, ohne die gewachsenen Strukturen zu überprägen.

5.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Vor allem im Bereich der Schule und des Geländes der Philipp Kirsch GmbH sind die Flächen überwiegend versiegelt, während um die bestehenden Wohnhäuser im Norden kleinere Privatgärten angelegt sind, die intensiv genutzt und gepflegt werden. Bäume und Sträucher sind vor allem entlang der begleitenden Verkehrswege gepflanzt, wobei jedoch in der Moltkestraße eine Bepflanzung fehlt, lediglich im Süden, im Kreuzungsbereich der Moltkestraße und der Zeller Straße ist eine kleine private Grünfläche angelegt, auf der wenige Bäume stehen. Anders ist die Situation im Bereich der Schule. Hier

sind die Flächen zwar großteils versiegelt und durch verschiedene schulische Nutzungen in Anspruch genommen, es gibt jedoch auch markante Bäume und Sträucher, die aufgrund ihres Alters und der Wuchshöhe sehr imposant sind. Im Zuge der Überplanung des Gewerbegrundstückes wurden die Bäume und Sträucher aufgenommen. Im Bereich der Schule und der privaten Wohnhäuser sollen die vorhandenen Strukturen erhalten und gegebenenfalls ergänzt werden. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Abrissantrags und des tatsächlichen Abrisses der Bestandsgebäude hierzu die artenschutzrechtlichen Begutachtungen und Bewertungen vorgenommen. Als Ersatzmaßnahmen wurden entsprechende Nistkästen im Bereich des Schillergymnasiums aufgehängt. (siehe hierzu auch Kapitel 7).

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet basiert auf dem 1. Preis der Mehrfachbeauftragung zur Bebauung des Kirsch-Areal in Offenburg. Diese Mehrfachbeauftragung umfasste jedoch nur den Teilbereich der Grundstücke der Philipp Kirsch GmbH, so dass sowohl die Wohnbebauung im Norden als auch das Gymnasium im Westen nicht Teil der Planung waren. Das Städtebauliche Konzept spiegelt diese Zweiteilung wider: Zum einen soll der Bestand der Schule, sowie der bestehenden Wohnbebauung gesichert werden. Hier soll langfristig eine angemessene Nutzung und Bebauung möglich sein, ohne jedoch die gewachsene Bebauung zu überprägen. Auf der anderen Seite sollen die ehemaligen gewerblichen Flächen nachgenutzt werden. Die Mehrfachbeauftragung formulierte hier bereits die Ziele in der Auslobung. Die wesentlichen Ziele waren:

- die Entwicklung einer Wohnbebauung, die die Teilung des Plangebiets durch die Carl-Blos-Straße berücksichtigt und auf die bestehende Bebauung der Umgebung Rücksicht nimmt,
- eine gewerbliche Nutzung oder eine Nicht-Wohnnutzung mindestens im Erdgeschoss entlang der Moltkestraße südlich der Carl-Blos-Straße,
- Berücksichtigung der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der angrenzenden Verkehrswege durch die Ausbildung eines geschlossenen Blockrandes und die Orientierung der Bebauung in den Innenbereich,
- Schaffung einer zentralen Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr entlang der Carl-Blos-Straße zur Verbesserung der Durchwegbarkeit der Oststadt und zur Schließung der bestehenden Wegebeziehung Richtung Bahnhof und Innenstadt,
- Schaffung von ausreichend Stellplatzflächen, im Norden in einer gemeinsamen Tiefgarage, im Süden ebenerdig,
- Angemessene Gestaltung der Frei- und Grünflächen, wenn möglich der Erhalt des Baumes im Süden des Plangebiets.

Darüber hinaus waren auch Vorgaben zu Wohnungsgrößen und Wohnformen, Anteilen für preisgünstigen Wohnraum oder Zielgrößen für den zu erreichenden Wohnraum in der Auslobung enthalten. Der prämierte Entwurf vom Architekturbüro Müller + Huber stellt nun in seiner Weiterentwicklung die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar.

„Der Entwurf für das Gelände des Kirsch-Areals überzeugt durch die klare städtebauliche Aussage. Das südliche Quartier wird durch den markanten langen Laubengang geprägt. An der Südecke wird ein Gewerbebau vorgeschlagen, der in seiner Volumetrie richtig gesetzt ist und im architektonischen Ausdruck überzeugen kann.“ (Zitat Protokoll Jurysitzung)



Abbildung 3: Lageplan für die geplante Bebauung, Büro Müller + Huber, Stand Abgabe Mehrfachbeauftragung

Die Jury kommt in ihrer Bewertung zu dem Schluss, dass der Entwurf städtebaulich dadurch überzeugt, dass er die vorhandenen Strukturen der Umgebung aufnimmt und weiterentwickelt. Es wird hervorgehoben, dass ein Blockrand ausgebildet wird, der jedoch die Carl-Blos-Straße und die damit verbundene wichtige We-

gebeziehung berücksichtigt und akzentuiert. Im Norden wird die Bebauung kleinteiliger, so dass ein Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen wird, während im Süden das angrenzende Gymnasium mit seiner städtebaulich dominanten Struktur gefasst wird. Die Höhenentwicklung folgt dem Blockrand-Gedanken. So ist die Bebauung entlang der Moltkestraße überwiegend mit 5 Vollgeschossen geplant, während in den inneren Bereichen im Norden 3 Vollgeschosse mit einem aufgesetzten Attikageschoss geplant sind, die den Übergang zur bestehenden Bebauung bilden, die als Einfamilienhäuser eine deutlich geringere Höhe aufweisen. Auch die Stellung des zentralen Gebäudes im Blockinnenbereich in Norden, das mit seiner kurzen Stirnseite nach Westen gerichtet ist, schafft in der Kubatur den Übergang zwischen Bestand und Neubau und nimmt dabei Rücksicht auf die bestehenden kleineren Baukörper, akzentuiert jedoch gleichfalls die neu entstehenden Wegebeziehungen. Der Baukörper entlang der Moltkestraße wird aufgrund seiner Länge baulich durch verschiedene Elemente und markante Zäsuren gestaltet, so dass trotz der Länge des Gebäudes eine attraktive Bebauung entsteht, die den Straßenraum fasst und gestaltet. Die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs führte dazu, dass die Durchgänge und Eingangsbereiche deutlich akzentuiert und aufgewertet wurden, so dass die langgezogene Fassade nun abwechslungsreich gestaltet ist. Auch wird die Fassade des Erdgeschosses großzügig durch Glaselemente geöffnet, sodass keine geschlossene Fassade entsteht und die Räume für Fahrräder, aber auch Gemeinschaftsräume, Eingangsbereiche und Durchstiche zum Innenbereich für interessante Blickbeziehungen und Einblicke in die Bebauung sorgen. Gerade auch in Anlehnung an die aktuell in Bau befindliche Neugestaltung des ehemaligen Brauereigeländes im Süden entsteht so insgesamt eine, die Moltkestraße fassende Bebauung, die die historisch entstandenen Blockränder neu interpretiert. In diesem Kontext steht auch die Erhöhung der Bebauung im Süden des Plangebiets. Hier soll ein Punkthaus entstehen, das mit 6 Vollgeschossen realisiert wird, so dass zusammen mit der Bebauung im Kronenquartier eine abwechslungsreich gestaffelte Höhenentwicklung der Bebauung entsteht. Zusammen mit der Neugestaltung des Verkehrsraumes und der Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen, sowie der Begrünung kann so die wichtige städtische Nord-Süd-Achse gestaltet und den modernen Ansprüchen an die Stadtplanung entsprechend, der Raum mit seinen Raumkanten neu definiert werden.



Abbildung 4: Ansicht Moltkestraße mit dem lang gezogenen Baukörper (rechts) und der Kopfbebauung ganz im Süden (links)
Ergebnis der Weiterentwicklung der Mehrfachbeauftragung, Müller+Huber, Stand Febr. 2022, unmaßstäblich

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet bedienen sich ebenfalls den historischen Vorlagen von Blockrandbebauungen und ergänzen die Bebauung im südlich angrenzenden Kronenquartier, sowie dem Bestand. So sind im südlichen Gebäude im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Gewerbeflächen vorgesehen, die verbleibenden Gebäude dienen dem Wohnen, um so dem dringenden Bedarf entsprechend, Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen. Die Schule bleibt als Gymnasium erhalten. Hier sind aktuell keine baulichen Entwicklungen

geplant, es soll jedoch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine zukünftige behutsame Entwicklung gesichert und ermöglicht werden. Insgesamt kann durch die Entwicklung im Plangebiet, sowie im Zusammenhang mit den umgebenden Bebauungen und Nutzungen, ein lebendiges Wohnquartier entstehen, dass die Strukturen in der Oststadt aufnimmt und harmonisch ergänzt. Bei der Planung wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, das Quartier nach außen zu öffnen, die bisher unterbrochenen Wegebeziehungen wieder zu ermöglichen und Räume zu schaffen, in denen sich die Bewohner treffen und miteinander in Kontakt treten können.

6.1.2 Architektonisches Konzept des Grundstückseigentümers für das Kirsch-Areal

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in der Oststadt von Offenburg soll gemäß der in Abstimmung mit der Stadt Offenburg erstellten Bauplanung des Grundstückseigentümers eine hochwertige Architektur entstehen. Die Grundlage stellt das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung dar, das jedoch in Zusammenarbeit mit der Stadt weiterentwickelt wurde. Vor allem der langgezogene Baukörper entlang der Moltkestraße, sowie das südliche 6-geschossige Kopfgebäude stellen dabei hohe Anforderungen. Das langgezogene Gebäude „Moltke 47“ besticht dabei durch seine innovative Gestaltung und Nutzung. Das Ziel ist es, neue urbane Gemeinschaften zu kreieren, in einer günstigen Bauweise, aber mit klugen Grundrissen und Erschließungsräumen, welche eher Begegnungs- und Aufenthaltsflächen bilden als Flure. Die Wohnungen, insgesamt 42, werden als 2 bis 4-Zimmerwohnungen errichtet, von denen etwa 20 % als geförderter Mietwohnungsbau mit einer Laufzeit von 15 Jahren entstehen werden. Das Erdgeschoss wird zweigeteilt genutzt, die straßenzugewandten Bereiche werden durch die Bewohner genutzt, hier entstehen die Lagerräume für die Wohnungen, Gemeinschaftsräume, aber auch die Eingangsbereiche mit Foyer und Treppenaufgängen. Die rückwärtigen Bereiche werden so hergestellt, dass hier ein wesentlicher Teil des ruhenden Verkehrs untergebracht werden kann. Um eine Belebung zum Straßenraum hin zu gewährleisten, wird das Erdgeschoss mit großzügigen Fensterelementen gestaltet, Durchgänge zum Innenbereich werden geöffnet und so ausgebildet, dass diese einladen und die Bezüge zwischen der Moltkestraße und dem Innenbereich herstellen.

Das Kopfgebäude im Süden wird geprägt durch eine gewerbliche Nutzung in den ersten beiden Geschossen. Akzentuiert durch eine über beide Geschosse gezogene große Glasfassade, entsteht so eine harmonische Weiterentwicklung der neuen Bebauung entlang der Moltkestraße mit einer integrierten gewerblichen Nutzung im Bereich des Erdgeschosses, sowie des 1. Obergeschosses. Darüber entsteht hochwertiger Wohnraum in Form von 2 und 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Bebauung im Norden wird als reine Wohnbebauung konzipiert, hier entstehen insgesamt 39 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, deren Neben- und Technikräume, sowie die notwendigen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage angeordnet sind, so dass auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung möglich ist. Die Architektur sieht hier 3 bis 4 Geschosse vor, die jeweils mit einem zusätzlichen Attikageschoss ausgebildet sind. Die Rücksprünge sind so gewählt, dass großzügige Dachterrassen für die Wohnungen entstehen, die nach Süden ausgerichtet sind.

6.1.3 Erschließungs- / Verkehrskonzept

Die Planung zur Umgestaltung der Moltkestraße sieht außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans vor, zugunsten von Fahrradfahrern und Fußgängern, sowie einer Eingrünung, der Straßenraum zu erweitern und neuzugestalten.

Die Carl-Blos-Straße, die bisher als Stichstraße keine Verbindung zur Moltkestraße hatte, soll zukünftig als öffentlicher Weg weitergeführt werden, so dass für den Fuß- und Radverkehr eine wichtige und attraktive Ost-West-Verbindung in der Oststadt entsteht. Eine Nutzung für den motorisierten Individualverkehr auf dieser Verbindung ist nicht vorgesehen, um den entstehenden Blockinnenbereich nicht unnötig durch Durchgangs- oder Schleichverkehr zu belasten. Von Westen kommend, kann hier wie bisher auch zu den wenigen bereits bestehenden öffentlichen Stellplätzen im Bereich der Carl-Blos-Straße zugefahren werden und die bereits bestehende Wohnbebauung nördlich des Stichts erschlossen werden.

Auch im Bereich des Schiller-Gymnasiums sind keine Veränderungen hinsichtlich der Erschließung vorgesehen, hier bestehen bereits ausreichend Wegeverbindungen, Abstellflächen für Fahrräder und Freiflächen, die mit ihrer heutigen Nutzung erhalten bleiben. Sollten hier Änderungen notwendig werden, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan so formuliert, dass ein großer Gestaltungsspielraum erhalten bleibt, so dass zukünftige Entwicklungen umgesetzt und die baulichen Anlagen angepasst werden können. Die Durchwegbarkeit im Innenbereich des Plangebiets soll für den Fuß- und Radverkehr priorisiert erfolgen, so sind Wegebeziehungen optimiert und attraktiv gestaltet. Das Ziel ist es, zum einen, die Durchwegbarkeit auch für die Öffentlichkeit auszubauen, zum anderen sollen im Blockinnenbereich Wegebeziehungen entstehen, die eher den Charakter von halböffentlichen Räumen haben. Wegebeziehungen zwischen dem Gymnasium und der angrenzenden Bebauung bestehen vor allem über die Carl-Blos-Straße, da in West-Ost-Richtung ein markanter Geländesprung vorhanden ist. Darüber hinaus ist aus Sicht der Schulnutzung eine Abgrenzung zu erhalten, sind doch im Osten des Gymnasiums die notwendigen Stellplätze angeordnet, sowie die Zone für die Ver- und Entsorgung der Schule. Fuß- und Radwegebeziehungen hier würden zu Konflikten führen, so dass darauf verzichtet werden soll.

Für die neu entstehende Bebauung entlang der Moltkestraße sind zwei Zufahrten für motorisierten Individualverkehr vorgesehen. Der nördliche Bereich wird über eine Tiefgarage erschlossen, deren Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen ist. Das südliche Grundstück wird für PKW über die Zellerstraße erschlossen. Über diese Zufahrt sind die auf dem Grundstück ebenerdig angeordneten Stellplätze erreichbar. Ziel ist es, den umgebenden Straßenraum zu beleben und aufzuwerten.

Parkierungsflächen für Fahrräder werden gemäß der in Abstimmung mit der Stadt Offenburg erstellten Bauplanung des Grundstückseigentümers in die hochbaulichen Planungen integriert, so entstehen vor allem im langgezogenen Gebäude entlang der Moltkestraße ebenerdig ausreichend dimensionierte Stellplatzflächen, die gut zugänglich und in das Gebäude einbezogen sind. Hinzu kommen oberirdische Fahrradabstellplätze im gesamten Plangebiet und Stellplätze in der Tiefgarage in Norden, so dass für die Bewohner und die Besucher angemessene Abstellmöglichkeiten gegeben sind. Im Sinne der Förderung des Fuß- und Radverkehrs wurde dementsprechend bei den Planungen darauf geachtet, dass ausreichend Abstellplätze zur Verfügung stehen.

Das Parkierungskonzept der neu zu errichtenden Bebauung entlang der Moltkestraße sieht für individuellen Pkw-Verkehr folgendes vor:

- Die Wohnbebauung im Norden wird mit einer angemessen großen, gemeinsamen Tiefgarage unterbaut, so dass der ruhende Verkehr vollständig im Untergeschoss untergebracht werden kann. Die Zufahrt erfolgt im Norden des Plangebiets über eine gemeinsame, zweispurige Ein- und Ausfahrt direkt von der Moltkestraße. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen, wird eine ebene

Aufstellfläche mit einer Länge von 5 m in die Planungen integriert, so dass die Sicht bei der Ausfahrt hinreichend gesichert ist. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen werden in die Tiefgarage auch notwendige öffentliche Stellplätze für Besucher angeordnet, so dass das bestehende Angebot aufgewertet wird.

- Für die Bebauung im Süden hingegen sollen die Stellplätze ebenerdig angeordnet werden, so dass die Parkieranlagen kostengünstiger errichtet werden können und so preiswerter Wohnraum geschaffen werden kann. Der weiterentwickelte Siegerentwurf sieht hier vor, erschlossen direkt von der Zeller Straße im Süden, zwei Parkreihen zu erstellen, wobei die Zufahrt zweispurig ausgebaut wird, also mit getrennter Ein- und Ausfahrt. Die eine Parkreihe soll dabei unter das Gebäude geschoben werden, so dass eine Begrünung des westlichen Innenhofs weiterhin möglich ist. Das Ziel ist es, insgesamt ausreichend Stellplätze für die neu entstehenden Wohnungen zu realisieren, wobei gemäß § 37 (1) LBO für jede Wohneinheit mindestens ein Stellplatz zu errichten ist. Auch ausreichend viele Stellplätze für die Gewerbeeinheiten sind im Süden des Plangebiets vorhanden. Auch die Errichtung und Anordnung von Ladestationen wird berücksichtigt.

6.1.4 **Freiflächenkonzept / Grünordnung**

Durch die gewählte Blockrandbebauung entstehen in den Innenbereichen der neu geplanten Bebauung Freiflächen, die entsprechend dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung gestaltet werden sollen. Im Süden werden gemäß der in Abstimmung mit der Stadt Offenburg erstellten Freiflächenplanung des Grundstückseigentümers gemeinschaftliche Flächen angelegt. So wird begleitend entlang eines nord-süd-gerichteten Fuß- und Radweges eine parkähnliche Grünfläche ausgebildet, die mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet, allen Bewohnern zur Verfügung steht. Dieser Weg erinnert durch seine Zick-Zack-Führung zum einen an die ehemalige Bestandsmauer entlang der Moltkestraße, zum anderen spielt er gemäß den Erläuterungen zur Mehrfachbeauftragung an die zick-zackförmige Struktur der alten Sheddächer an. Durch die Wegeführung entstehen kleine grüne Inseln, die durch Baum- und Heckenpflanzungen akzentuiert werden. Eine private Spielfläche ist dabei ebenso vorgesehen, wie eine ebenfalls private kleine Veranstaltungsfläche im Süden, auf der Quartiersfeste oder kleine gemeinschaftliche Aktionen stattfinden können. Baum- und Strauchpflanzungen begleiten den Weg und die Grünflächen und beschatten die ebenerdigen Stellplätze. Der Spielplatz wird so angelegt, dass er von den Kindern gefahrlos über Wegeverbindungen erreicht werden kann. Darüber hinaus wird er so positioniert und durch Pflanzungen zu den Stellplatzflächen abgeschirmt, dass eine Beeinträchtigung der Spielfläche durch den oberirdischen Verkehr nicht zu befürchten ist.

Im Norden der neu geplanten Wohnbebauung werden den Wohnungen in den Erdgeschoss kleine private Freiflächen zugeordnet, hier können Terrassen, Rasenflächen, Pflanzbeete oder Sträucher und Hecken angelegt und gepflegt werden. Diese privaten Bereiche sind jedoch reduziert, so dass im zentralen Innenbereich eine größere, gemeinsam nutzbare Freifläche entsteht, die als Spiel- oder Quartiersplatz von den Bewohnern der neuen Bebauung genutzt werden kann. Es werden dabei Räume unterschiedlicher Qualität errichtet, die eine individuelle oder gemeinschaftliche Aneignung ermöglichen. Auch eine markante Baumpflanzung ist hier vorgesehen, so geplant, dass sie trotz der Tiefgarage realisiert werden kann (Tiefgaragenausparung). Die Erreichbarkeit dieses Innenbereiches ist sowohl von der Carl-Blos-Straße als auch direkt von der Moltkestraße möglich. Die Durchgänge sind dabei so dimensioniert, dass sie v.a. nach Süden den Raum öffnen und zum Eintreten einladen.

Die Carl-Blos-Straße trennt die nördliche und die südliche Bebauung voneinander. Dieser Weg wird im Osten im Bereich des ehemaligen Fabrikgeländes neu als öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung hergestellt, so dass hier kein Pkw-Verkehr stattfindet. Der Weg wird mit einer Breite von 4 m hergestellt. Südlich des Weges wird innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg eine schmale öffentliche Grünfläche angelegt, hier können Strauchpflanzungen realisiert werden und ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann hier zur Versickerung gebracht werden.

Die Außenbereiche zu den angrenzenden Verkehrsflächen werden jeweils individuell gestaltet. Im Norden ist die Wohnbebauung von der Verkehrsfläche zurückversetzt, so dass hier Grünflächen und Nebenanlagen z.B. zum Abstellen der Fahrräder oder Müllauffstellflächen angelegt werden. Auch Baum- und Strauchpflanzungen sind hier möglich, so dass der Straßenraum abgegrenzt und eine Vorzone gestaltet wird.

Das lange Gebäude im Süden hingegen, steht direkt an der Grundstücksgrenze, so dass eine Grüngestaltung als Vorzone nur eingeschränkt möglich ist. Das Gebäude wurde so weit an die Straße herangerückt, dass im Innenbereich eine gemeinsame Grünfläche möglich wird. Um trotzdem grün in den Straßenraum zu bringen, wird die Fassade zur Moltkestraße umfangreich begrünt, so dass hier sowohl ökologisch als auch gestalterisch eine Eingrünung realisiert wird. Dies erfolgt, indem von jeweils einer auskragenden Laubengangecke die Begrünung über zwei Geschosse an die darüber liegende Laubengangauskragung führt, so dass eine geschossübergreifende Begrünung der Laubengänge entsteht.

Der Kopfbau im Süden wird so gestaltet, dass zur Straßenecke hin ein repräsentativer Eingang entsteht. Hier sollen Elemente, die die Gemeinschaft fördern angeordnet werden, so dass ein gestalteter Eingangsbereich für das Quartier entsteht, der zugleich die Adresse für das Quartier bildet.

Im gesamten Plangebiet ist durch den Bebauungsplan vorgegeben, dass die Dächer mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht belegt und begrünt werden. Das dient der Regenrückhaltung bei (Stark)Regenereignissen und hat positive Effekte auf das Mikroklima, aber auch hinsichtlich der Biodiversität, denn so kann eine Aufwertung im Plangebiet erreicht werden.

Im Bereich der bereits bestehenden Wohnbebauung im Nordwesten und dem Schulgelände werden keine Änderungen hinsichtlich der Grünordnung vorgenommen. Vor allem auf dem Gelände des Schiller-Gymnasiums sind heute schon eine Vielzahl von hochwertigen Bäumen und Sträuchern vorhanden, die erhalten werden sollen. Vor allem zum angrenzenden Schillerplatz als auch zur Zeller Straße sind diese Bestände prägend.

Die Planung der Moltkestraße erfolgt parallel, aber eigenständig. Die für die Umgestaltung der Verkehrsfläche außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans notwendigen Flächen wurden bereits berücksichtigt, in dem das Grundstück verkleinert und der Straßenraum um etwa 3,75 m verbreitert wurde. Somit stehen ausreichend Flächen für die Optimierung der Verkehrswege zur Verfügung. Bezüglich der Bepflanzung entlang der Moltkestraße ist im Freiflächenkonzept kein Vorschlag enthalten, diese Planung erfolgt im Zuge der Umplanung der Straße. Lediglich die Fassadenbegrünung, sowie die Gestaltung der Vorzone im Norden sind in die Planungen mit einbezogen.



Abbildung 5:
Freiflächenplan für
die neu geplante
Wohnbebauung, Er-
gebnis der Weiter-
entwicklung der
Mehrfachbeauftra-
gung,
planschmiede han-
sert + partner mbb,
Stand Mai 2022, un-
maßstäblich

6.1.5 **Klimaschutz**

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Offenburg misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan Kirsch-Areal handelt es sich um eine sinnvolle Nachnutzung einer ehemals intensiv genutzten Gewerbefläche. Die bestehende Schule, sowie die privaten Grundstücke im Nordwesten werden in die Planung mit

einbezogen, auch wenn hier kein akuter Änderungsbedarf besteht. Daher beziehen sich die Aussagen zum Klimaschutz auf den neu überplanten Bereich im Osten des Plangebiets. Hier wurden schon auf der Entwurfsebene die wesentlichen Elemente des Klimaschutzes in die Planungen integriert. So wurde, um die Entstehung von Wärmeinseln zu vermeiden, darauf geachtet, dass großzügige Grün- und Freiflächen das Plangebiet eingrünen und für eine umfangreiche Beschattung sorgen. Heute ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt, so dass durch die Umgestaltung im Innenbereich, sowie im Norden zwischen den neuen Gebäuden Baum- und Strauchpflanzungen möglich werden. Darüber hinaus wird die Fassade des lang gestreckten Gebäudes entlang der Moltkestraße gemäß der Bauplanung des Grundstückseigentümers intensiv begrünt, so dass hier ebenfalls Grünstrukturen im Plangebiet integriert werden, die sich sowohl hinsichtlich der Biodiversität als auch mikroklimatisch positiv auswirken. Auch werden die Dachflächen begrünt, oder den Bewohnern als Terrassen zur Verfügung gestellt.

Bei der Wahl der Pflanzen für die verschiedenen Anpflanzungen im privaten Raum werden Bäume und Sträucher gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit auch einen ökologischen Wert für das Plangebiet besitzen, zum anderen werden solche Arten gewählt, die auch gegen Hitze beständig sind, so dass sie auch mit den teilweise deutlich wärmeren Situationen im Innenstadtbereich umgehen können. Im Bereich der Fassadengestaltung wird auch hinsichtlich der Wahl der Pflanzen, sowie der Integration eines technischen Bewässerungssystems darauf geachtet, dass die Bepflanzung langfristig funktioniert und seine ökologische und klimatische Wertigkeit entfalten kann.

Ein weiteres wesentliches Element neben der Begrünung des Plangebiets, ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Grundsätzlich gilt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden sollte, so dass im Sinne eines Kreislaufes das Wasser dem Grundwasser zugeführt werden kann. Im vorliegenden Fall konnte jedoch in einem Bodengutachten dargestellt werden, dass eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Böden nicht möglich ist (siehe hierzu folgendes Kapitel). Dennoch soll das Niederschlagswasser im Plangebiet bestmöglich zurückgehalten werden. So werden im Bereich der neu zu errichtenden Bebauung alle Dachflächen die nicht als Terrassen genutzt werden, mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht belegt und begrünt. So kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet gehalten und zur Verdunstung gebracht werden. Ein weiterer Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll in die neuen Baumbeete eingeleitet werden, so dass weiteres Wasser im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Dies hat einen positiven Effekt auf das Mikroklima. Eine Begrünung der bereits bestehenden Satteldächer im Nordwesten des Plangebiets soll indes nicht zwingend festgesetzt werden, da die Begrünung von geneigten Dächern zwar möglich, jedoch technisch sehr aufwendig, pflegeintensiv und dementsprechend teuer ist. Die Dächer sind jedoch überwiegend so ausgerichtet, dass die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von regenerativen Energien genutzt werden kann.

Ein dritter Ansatz basiert auf der Vermeidung von Verkehr und dem Ansatz, die Verkehrsflächen zu minimieren. So wurden in der Planung attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen geschaffen, bzw. die wichtige Ost-West-Verbindung Richtung Innenstadt und Bahnhof geschlossen, so dass kurze Wege entstehen. Auch die Aufwertung der Moltkestraße mit verbesserten Fuß- und Radwegen, sowie einer Begrünung sorgen für eine Aufwertung der vorhandenen Wegeverbindungen, sowie einer Verbesserung des Mikroklimas in den Straßenräumen, so dass die Wege auch genutzt werden können.

Darüber hinaus wurden die Straßenflächen und die privaten Erschließungsflächen so dimensioniert, dass so wenig wie möglich Flächen in Anspruch genommen werden. So werden die ebenerdigen Stellplatzflächen zur Hälfte unter die Bebauung geschoben, sowie das Erdgeschoss im langgezogenen Baukörper für die Nebenanlagen genutzt, so dass in den Freibereichen keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden müssen und eine Begrünung möglich wird. Diese sorgen für eine Abkühlung im Blockinnenbereich und vermeiden die Bildung von Hitzeinseln. Ferner werden im Norden die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Durch eine vorgeschriebene Begrünung dieser Tiefgaragen können die Eingriffe in die Natur und Landschaft minimiert werden. Durch einen Verzicht auf eine Erhöhung der notwendigen Stellplatzzahl soll erreicht werden, dass nicht mehr Stellplätze realisiert werden als erforderlich, so dass die Inanspruchnahme von Flächen minimiert werden kann.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, so dass insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

6.1.6 **Entwässerung**

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurde im Plangebiet geprüft. Hier besteht im Bereich der Schule, sowie der bereits realisierten Wohnbebauung im Norden kein Änderungsbedarf, so dass hier auch keine näheren Untersuchungen vorgenommen wurden.

Im Bereich des neu zu überplanenden Gewerbegebiets, des ehemaligen Kirsch-Areals, wurde eine Baugrundbeurteilung und geotechnische Beratung durchgeführt. Hierfür wurden innerhalb des Plangebiets, auch im Inneren der bestehenden Bebauung, verschiedene Bohrungen durchgeführt, deren Proben analysiert wurden, sowohl hinsichtlich der Bodeneigenschaften als auch der gegebenenfalls vorhandenen Altlasten. Die Untersuchungen kamen zu dem Schluss, dass der Untergrund in 3 Bereiche aufgeteilt werden kann: Nichtbindige Tragschichten und Auffüllungen, natürlich gewachsene und aufgefüllte Schluffe und Tone mit stellenweise sandigen, steinigen und kiesigen Anteilen, sowie gemischtkörnige und nichtbindige Sandschichten unterhalb von 3,7 m unter Geländeoberkante und als Zwischenablage. Die Untersuchung stellte hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers dar, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, da die effektive, hydraulische Durchlässigkeit des Bodens nicht ausreichend gegeben ist.

Darüber hinaus liegt das Grundwasser gemäß den Darstellungen der hydrogeologischen Karten etwa 15 m unter Flur, so dass ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplante Bebauung nicht zu besorgen ist.

Hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswassers im nun neu überplanten Gebiet ist vorgesehen, dass anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Auch wenn das Gutachten zu dem Schluss kommt, dass dies aktuell nicht möglich ist, so kann dies doch durch technische Maßnahmen ermöglicht werden. Grundsätzliches Ziel dabei ist, dies zuerst zu prüfen und entsprechend umzusetzen und nur, wenn durch diese technischen Möglichkeiten eine Versickerung nicht realisierbar ist, dann kann das Wasser alternativ in den Kanal abgeleitet werden. Dementsprechend soll nur das Niederschlagswasser, was nachweislich nicht auf den Grundstücken versickert oder verdunstet werden kann, in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden. Im bisher gewerblich genutzten Teil des Plangebiets (ehem. Fa. Kirsch) wurde das anfallende Niederschlagswasser bisher fast vollständig ungedrosselt in die Kanalisation eingeleitet. Aufgrund der vorhandenen fast vollständigen Versiegelung dieses Teils

des Geltungsbereichs ist aufgrund der Geländeneigung darüber hinaus davon auszugehen, dass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in das angrenzende Gewässer (bisher) oberirdisch abgeflossen ist. Die nun vorliegenden Planungen sehen zum einen vor, durch die Umgestaltung und teilweise Entsiegelung die Versickerung zu fördern, darüber hinaus wird durch die Dachbegrünung ein Rückhalt geschaffen, so dass das Wasser hier zur Verdunstung gebracht werden kann. So kann effektiv der Abfluss vom Grundstück verringert werden. Darüber hinaus wird in den Festsetzungen definiert, dass das anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zugeleitet werden darf, so dass insgesamt eine Verbesserung der Abflusssituation erreicht werden kann.

Auch die Dächer der Tiefgarage sind so zu gestalten und mit einer Substratschicht zu belegen. Darüber hinaus wird der Rückhalt und die Drosselung des Abflusses definiert, so dass insgesamt eine Verbesserung der Abflusssituation im Plangebiet zu erwarten ist.

Das anfallende Schmutzwasser aus der neuen Bebauung innerhalb des Plangebiets kann in die vorhandenen Kanäle in der Carl-Blos-Straße bzw. in die Moltkestraße eingeleitet werden.

6.1.7 **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nach den aktuellen Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten teilweise im HQextrem bzw. im „geschützten Bereich bei HQ100“ bei einer berechneten Wasserspiegellage von 163,4 m+NHN im Nordosten (Flst.Nr. 5419) und 165,3 m+NHN im Südosten (Flst.Nr. 4255/7). Im Bereich des Schiller Gymnasiums befindet sich am Ostrand ein Tiefhof unterhalb der Hangkante zur neu geplanten Bebauung. Dieser liegt deutlich tiefer und würde daher im Überflutungsfall massiv eingestaut werden. Der in den Hochwassergefahrenkarten hier angegebene Wasserspiegel für HQextrem liegt bei 164,50 m+NHN und damit im Bereich des Tiefhofs ca. 3,8 über Gelände. Im nördlichen Bereich des Schillergymnasiums ist ein Wasserspiegel von 163,70 m+NHN (30 cm über Gelände) zu erwarten. Im westlichen Teil ergeben sich bei HQextrem nur noch geringe oder keine Überflutungen. Diese Angaben sind bei der Erstellung von lokalen Hochwasserschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Gebiete im HQextrem, sowie im geschützten Bereich bei HQ100 sind im Wasserhaushaltsgesetz als Gebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten definiert. Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit dem 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusstsein planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: <https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>.

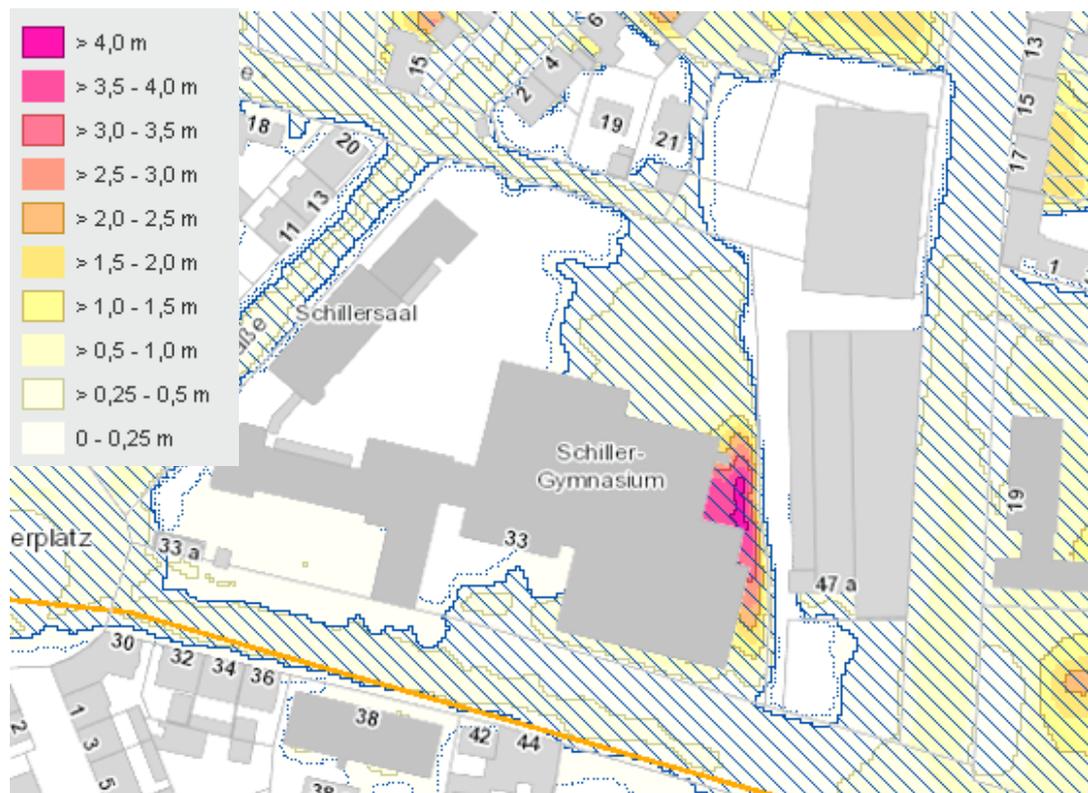


Abbildung 6: Überflutungstiefen im Fall eines HQextrem mit Legende,
Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten, Stand Mai 2022

Im konkreten Fall ist über diese allgemeinen Aussagen hinaus darauf zu achten, dass bei der Neugestaltung der Bebauung im Bereich der ehemaligen Gewerbefläche die Grundstücksoberfläche so topographisch zu gestalten ist, dass das Eindringen von auf Oberflächen abfließendem Wasser in Gebäude verhindert wird (Überflutungsschutz). Hierbei ist als Richtwert von einer Wassertiefe von ca. 15 cm auszugehen.

Ziel der Planung ist die Nachnutzung einer bestehenden Gewerbebrache zur Schaffung von Wohnraum und wenigen gewerblichen Flächen. Darüber hinaus werden die bestehenden Nutzungen zur Schule, sowie der bereits bestehenden privaten Wohnbebauung mit in die Planungen einbezogen, um hier Planungssicherheit zu schaffen. Planungsalternativen bestehen nicht, da die Flächen bereits in Anspruch genommen sind und zentral in der Oststadt von Offenburg liegen. Ein Verzicht auf eine Bebauung hier würde eine Neuinanspruchnahme von bisher nicht in Anspruch genommenen Flächen im Außenbereich nach sich ziehen. Dar-

über hinaus wurden die Planungen optimiert, so ist beispielsweise das Erdgeschoss der südlichen Bebauung entlang der Moltkestraße nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen, da hier primär die Nebenflächen angeordnet sind, sowie die gemeinschaftlich genutzten Räume, so dass im Überflutungsfall die Gefahr für Leib und Leben als sehr gering bewertet werden kann. Im nördlichen Bereich sind die Gebäude auf einem Sockel geplant, wie es in der Oststadt häufig vorgesehen wurde.

6.1.8 **Starkregen**

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet bei Starkregenereignissen nicht ausschließen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Bauweise im Plangebiet entsprechend angepasst werden sollte.

6.1.9 **Lärmschutz**

Verkehrslärm

Das Plangebiet zum vorliegenden Bebauungsplan liegt zentral in der Oststadt von Offenburg und grenzt direkt an die Moltkestraße als zentrale und viel befahrene Nord-Süd-Verbindung, sowie die Zeller Straße als Ost-West-Verbindung an. Demnach wurde schon im Rahmen der Mehrfachbeauftragung darauf hingewirkt, dass eine Bebauung entsprechend orientiert ist und vor allem zur Moltkestraße eine Bebauung mit Schallschutzmaßnahmen notwendig wird. Im Zuge der weiteren Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro für technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher durchgeführt, die den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt ist.

Die Untersuchung kommt hinsichtlich des Straßenverkehrslärms zu dem Schluss, dass die verschiedenen Orientierungs- und Richtwerte überschritten werden:

„Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (im vorliegenden Fall insbesondere Wohn- und Schlafräume) im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 anzustreben. In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind keine Orientierungswerte für urbane Gebiete festgelegt. Gemäß derzeitigem Entwurf für die Aktualisierung der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Entwurfsstand vom Februar 2022) sind für Urbane Gebiete Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) nur für Verkehr vorgesehen, was den Orientierungswerten für Mischgebiete entsprechen würde. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden auf den geplanten Baugrenzen im Tagzeitraum um bis zu 12 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 14 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar. Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für urbane Gebiete im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den geplanten Baugrenzen tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.“

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung überplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebiets dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Die durchgeführte Untersuchung zum bestehenden Verkehrslärm kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet an der Ostfassade der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von 74 dB(A) tags und bis zu 66 dB(A) nachts erreicht werden. Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes etwa bei Pegeln von größer 70 dB(A) am Tag

und 60 dB(A) in der Nacht. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 (2016) sowie nach DIN 4109 (2018) liegt im Plangebiet bei maximal 77dB(A).

„Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen“ (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch auf Grenzen. So soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Offenburgs ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade hier besteht jedoch ein berechtigtes Interesse neue Baugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und damit eine Abwanderung der Bevölkerung in die ländlichen Gebiete zu verhindern. Im konkreten Fall soll darüber hinaus das Plangebiet teilweise auch im Sinne einer Blockrandbebauung bebaut werden, so dass vor allem im Süden die hinterliegenden Bereiche im Westen der Moltkestraße von den bestehenden Verkehrsimmissionen abgeschirmt werden. Durch diese Schließung der bestehenden Baulücke kann an repräsentativer Stelle (Nähe zur Innenstadt und an der zentralen Erschließungsstraße, Adressbildung in dem attraktiven Stadtteil Oststadt) hochwertiger Wohnraum in zentraler Lage mit einer guten Versorgungssituation geschaffen werden.

Diesen gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebiets steht die Immissionsbelastung durch den angrenzenden Verkehrsraum der Moltkestraße gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle minimiert werden. Im vorliegenden Fall reicht die Bebauung jedoch bis fast unmittelbar an die Verkehrsflächen heran, so dass eine Mauer oder ein Wall nicht zu realisieren sind, sowohl wegen der fehlenden Fläche als auch der notwendigen Dimensionierung. Und auch in den Bereichen, die etwas von der Verkehrsfläche zurückversetzt sind, ist die Errichtung einer Mauer aufgrund der Lage der Verkehrsflächen sowie der notwendigen Dimensionierung der Mauer städtebaulich nicht umsetzbar. Die Immissionsbelastungen resultieren hauptsächlich aus dem massiven Verkehrsaufkommen auf der Moltkestraße, die östlich des Plangebiets verläuft. Sie quert als eine wichtige Verkehrsstrasse die Stadt und hat ein Verkehrsaufkommen von über 16.000 Kfz am Tag. Der Verkehr in nord-südlicher Richtung verläuft direkt östlich des Plangebiets. Hieraus resultieren entlang der gesamten Strecke massive Belastungen der angrenzenden Bebauung. Die Stadt Offenburg weiß um diese Belastungen und versucht im Rahmen einer aktiven Lärmaktionsplanung dem entgegenzuwirken. Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Verbesserung des ÖPNV, so dass noch mehr Menschen auf den eigenen Pkw verzichten und dementsprechend die Immissionen gesenkt werden können. Diese Planungen zur Lärmreduzierung sowie der Ausbau des ÖPNV sind jedoch sehr langfristige, große Projekte, deren Realisierung sicherlich zu einer Entlastung führen wird, die Realisierungshorizonte sind jedoch noch nicht abzusehen.

Innerhalb der Stadt Offenburg besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum, die auch in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. Dementsprechend ist die Stadt bemüht im Sinne einer Nachverdichtung bestehende Brachflächen zu entwickeln und einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Im vorliegenden Fall wird die Fläche seit einiger Zeit nicht genutzt und soll nun für eine Bebauung mit Wohngebäuden sowie einem Wohn- und Geschäftshaus nutzbar gemacht werden. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes kann in einer infrastrukturell sehr gut mit Läden, öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistern ausgestatteten Umgebung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Diesen gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebietes steht die Immissionsbelastung durch den angrenzenden Verkehrsraum der Moltkestraße gegenüber. Die Immissionen durch die angrenzenden Verkehrsräume führen zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte der DIN 18005.

„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte (...) überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (...) Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen“ (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010). In der Bauleitplanung werden bei gesundheitsgefährdenden Pegeln entsprechend erhöhte Anforderungen an die Konfliktbewältigung gestellt. Bishopink et al. 2021 (der sachgerechte Bebauungsplan) führen dazu aus: „Bei Werten von mehr als 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts muss ernsthaft erwogen werden, dass die absolute Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht ist. Gleichwohl kann bei einem Überschreiten dieser Werte um allenfalls einige wenige dB (A) etwa eine Überplanung bereits vorhandener Wohnbebauung - z. B. neben einer stark belasteten Durchgangsstraße oder Bahnstrecke -- als Wohngebiet je nach den konkreten Umständen des Einzelfalls noch als vertretbar erscheinen. Dies gilt namentlich dann, wenn zur Lärmquelle hin ausreichend passiver Lärmschutz gesichert ist und die Bebauung jedenfalls an den rückwärtigen, „im Schallschatten“ gelegenen Bereichen noch angemessenen Pegelwerten ausgesetzt ist, die zumindest dort ein Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster noch zulässt.“

Eine Planung von Wohnnutzungen im Bereich gesundheitsgefährdender Schallpegel ist entsprechend dann (noch) möglich, sofern geeignete Maßnahmen zur Bewältigung des Lärmkonflikts getroffen werden (geeignete Grundrissgestaltung, ausreichender passiver Schallschutz und fensterunabhängige Lüftungen für schutzbedürftige Räume, bedarfsweise baulichen Schallschutz vor den Fenstern usw.).

Im vorliegenden Bebauungsplan „Kirsch-Areal“ werden daher Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen. Hier werden die notwendigen Maßnahmen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Es werden zuerst aktive Schallschutzmaßnahmen diskutiert, wie die Trennung der geplanten Nutzung von der Lärmquelle, oder die Errichtung von Schallschutzwällen oder -wänden. Diese Maßnahmen werden jedoch qualifiziert verworfen (siehe hierzu Kapitel 8.1 der

schalltechnischen Untersuchung, Stand März 2022). Daran anschließend werden die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen definiert (siehe hierzu Kapitel 9 der schalltechnischen Untersuchung). Hier ist v.a. die Schalldämmung der Außenbauteile, die geeignete Grundrissorientierung, die Lüftung von Schlafräumen und der Schutz der Außenwohnbereiche notwendig.

Sportnutzung

Neben dem Verkehrslärm wurden in der schalltechnischen Untersuchung auch die Auswirkungen des im Plangebiet liegenden Sportplatzes des Schiller-Gymnasiums untersucht und hinsichtlich der Verträglichkeit bewertet. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Schluss:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden an den im Plangebiet maßgeblich betroffenen bestehenden (IO 01 und 02) sowie vorgesehenen (IO 03 und 04) Gebäuden durch den Betrieb der Sportfelder nicht überschritten. Im Plangebiet sind daher keine Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Betrieb der Sportfelder vorzunehmen.“

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als urbanes Gebiet ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen der Unterbringung von Wohnen, sowie Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, wobei gerade auf eine hohe Dichte und eine Durchmischung der verschiedenen Nutzungen abgestellt wird. Im vorliegenden Fall soll die Schule mit in die Planungen einbezogen werden, um langfristig angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Darüber hinaus werden gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss des langgezogenen Gebäudes angesiedelt, sowie Wohnungen. Insgesamt entsteht so eine gemischt genutzte Bebauung mit einer dem Standort in der Kernstadt von Offenburg angemessenen Dichte. Dabei werden einzelne Teilbereiche definiert: Das Urbane Gebiet MU1 für die bestehende Schule, die bestehende Wohnbebauung im Nordwesten als MU2, die neu geplante Bebauung nördlich der Carl-Blos-Straße als MU3 und die neue Bebauung südlich als MU4. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden alle 4 Gebiete als ein gemeinsames urbanes Gebiet betrachtet. So werden die Festsetzungen einheitlich getroffen, so dass innerhalb des Plangebiets zusammen die angestrebte Nutzungsmischung realisiert werden kann.

Für alle urbanen Gebiete werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Tankstellen würden aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen das neue Wohnquartier sowie die unmittelbare Umgebung belasten, es würden Verkehre ins Plangebiet gezogen, die zu einer zusätzlichen Belastung führen. Darüber hinaus liegen im Umfeld bereits ausreichend Tankstellen, so dass die Versorgung gesichert ist. Auch Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Diese würden sich nachteilig auf das neue Quartier auswirken und vor allem aufgrund der Nähe zu verschiedenen Schulen und Bildungseinrichtungen im direkten Umfeld des neuen Quartiers zu Konflikten führen. Darüber hinaus wären diese Nutzungen, also Tankstellen und Vergnügungsstätten im städtebaulichen Kontext hier nicht richtig angeordnet, da sie dringend für den Wohnungsbau benötigte Flächen in Anspruch nehmen würden. Weiter würde die Zulassung von Vergnügungsstätten nicht dem vom Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzept entsprechen.

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Offenburg (GMA 2018) ist eine Ansiedlung von innenstadtrelevanten zentrenrelevantem Einzelhandel in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen. Eine verträgliche, kleinteiligere Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in der Oststadt ist jedoch wünschenswert, da diese der Versorgung des Quartiers dienen könnte. Dementsprechend wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, welche Sortimente nicht zulässig sind, und welche nur zulässig sind, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Neuansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Offenburg keine negativen Auswirkungen hat.

In die Planungen wird ebenfalls aufgenommen, dass im Urbanen Gebiet MU4 im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Hier soll vor allem für den Kopfbau die Umsetzung der geplanten Bebauung gesichert werden, die hier eine Gewerbe- und/ oder Dienstleistungseinheit vorsieht, um den angrenzenden Straßenraum zu beleben und ein entsprechendes Angebot zu schaffen.

Neben den urbanen Gebieten wird im Plangebiet auch die Verkehrsfläche der Carl-Blos-Straße dargestellt, im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche, im Bereich der neu geplanten Verlängerung bis zur Moltkestraße als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Diese Flächen sollen langfristig sicherstellen, dass hier keine Verbindung für den Pkw-Verkehr entsteht. Dies würde Schleichverkehre und einen hohen Anteil an Durchgangsverkehren generieren, der innerhalb des Plangebiets zu Konflikten und Lärmbelastungen führen würde.

Des Weiteren werden Flächen für die Versorgung des Plangebiets in die Planungen aufgenommen, zum einen im Süden im Bereich der bestehenden Trafostation in der Nähe des Schillerplatzes. Zum anderen wird für die Versorgung des neuen Quartiers eine Trafostation in die Planungen integriert, so dass dem Bedarf entsprechend, die Versorgung gesichert ist. Gerade vor dem Hintergrund, dass die zunehmende Elektromobilität (Pkw und Fahrräder), sowie die Nutzung der Dachflächen durch Solaranlagen einen höheren Anspruch an die vorhandene Infrastruktur stellt, wurde diese Fläche so groß gewählt, dass auch zukünftig ein entsprechender Entwicklungsspielraum gegeben ist.

6.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise werden für die einzelnen Teilbereiche des urbanen Gebiets unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird dabei durch die verschiedenen Parameter definiert. Insgesamt basieren die Festsetzungen zum einen auf dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sowie der Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt. Zum anderen werden für die bereits genutzten Teilbereiche die Festsetzungen so gewählt, dass der Bestand abgebildet wird, eine angemessene Nachverdichtung bzw. Weiterentwicklung des Bestandes jedoch möglich bleibt.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für die verschiedenen Teilbereiche entsprechend festgesetzt. Es wird unterschieden in die bereits bestehende Bebauung und die neu überplanten Bereiche.

Im urbanen Gebiet MU1 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies stellt den Orientierungswert für urbane Gebiete in der Baunutzungsverordnung dar. Die Schule ist hier bereits realisiert und nimmt zusammen mit den Nebengebäuden und -anlagen bereits große Flächen des Grundstücks in Anspruch. Hier besteht aktuell kein Änderungsbedarf, die Festsetzungen wurden jedoch so gewählt, dass

auch eine zukünftige Entwicklung möglich ist. Durch Sport-, Wege-, Hof- und Stellplatzflächen darf die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden, so dass die Freibereiche der Schule entsprechend den vorhandenen Nutzungsanforderungen gestaltet werden können. Durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche entsteht dieser Bedarf, da neben den eigentlichen Schulgebäuden gerade auch der Schulhofbereich einen hohen Stellenwert haben.

Im urbanen Gebiet MU2 sind heute bereits Wohnhäuser realisiert. Hier soll der Bestand gesichert, sowie eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Dementsprechend wird hier eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die durch die heutige Bebauung deutlich unterschritten ist.

In den urbanen Gebieten MU3 und MU4 wird der weiterentwickelte Entwurf der Mehrfachbeauftragung als Grundlage für die Festsetzungen herangezogen. Daher wird hier im MU3 eine Grundflächenzahl von 0,35 und im MU4 von 0,4 festgesetzt. Diese Werte liegen zwar deutlich unter dem Orientierungswert für urbane Gebiete, der in der Baunutzungsverordnung angegeben wird, im Zusammenhang mit der geplanten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann dennoch eine angemessen verdichtete Bauweise im Plangebiet gesichert werden. Als städtebauliches Ziel wird hier die Nachverdichtung in die Höhe fokussiert, so dass auf den Grundstücken noch ausreichend Freiflächen angelegt werden können, so dass trotz der hohen baulichen Dichte attraktive Frei- und Wohnräume entstehen können.

Im nördlichen MU3 wird darüber hinaus die Überschreitung der zulässigen GRZ für Tiefgaragen geregelt, da hier der ruhende Individualverkehr vollständig in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden soll. So können oberirdisch Freiflächen entstehen, die begrünt werden und durch die Bewohner genutzt werden können. Daher ist im MU3 eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.

Für das südlich angrenzende Gebiet wird ebenfalls die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ eingeräumt. Hier sollen die notwendigen Stellplätze jedoch nicht in einer Tiefgarage, sondern ebenerdig angeordnet werden, so dass hier die Überschreitungsmöglichkeit für Wege, Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten eingeräumt wird. Ziel ist es, kostengünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, so dass auf die Errichtung einer teuren Tiefgarage verzichtet werden soll. Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden, sollen die Stellplatzflächen jedoch so gestaltet werden, dass sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden, und der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter minimiert wird.

Geschossflächenzahl

Analog zu den Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl wird für die einzelnen Teilbereiche auch eine unterschiedliche maximal zulässige Geschossflächenzahl definiert. Diese ist ebenfalls so gewählt, dass sie in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 den Bestand abbildet und dennoch angemessene Erweiterungen zulässt. In den urbanen Gebieten MU3 und MU4 hingegen wird der Entwurf abgebildet. Die dargestellten Werte liegen im Bereich der Schule bei 3,0. Dies entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung und lässt somit die maximal mögliche Bebauung in einem urbanen Gebiet zu. Im urbanen Gebiet MU2 liegt der Wert bei 1,2, was dem Bestand entspricht. Im Bereich der Neubebauung wird die Geschossflächenzahl auf 1,4 im Norden und 1,6 im Süden festgesetzt, so ist die geplante, angemessen dichte Bebauung zulässig.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen durch die Zahl der Vollgeschosse, zum anderen durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Beide Festsetzungen wurden für die einzelnen Baukörper so gewählt, dass insgesamt ein strukturiertes Stadtquartier entsteht, das zum einen den Bestand abbildet, zum anderen jedoch auch die neu geplante Bebauung ermöglicht. Zusammen soll so der Übergang zwischen der dichteren Bebauung entlang der Moltkestraße und der weniger dichten rückwärtigen Bebauung entstehen. Um diese kräftige Bebauung zu sichern, wird in den Teilbereichen entlang der Moltkestraße neben der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch eine Mindestzahl definiert. Damit wird sichergestellt, dass entlang der Moltkestraße als wichtiger Nord-Süd-Achse auch im städtebaulichen Kontext mit den angrenzenden Strukturen eine harmonische Bebauung entsteht, die den Straßenraum fasst und gestaltet. Die zulässigen Höhen orientieren sich an der vorliegenden Planung, sowie am Bestand entlang der Moltkestraße. Es wird jedoch ein angemessener Spielraum ermöglicht, so dass zukünftig eine Weiterentwicklung, beispielsweise durch eine Veränderung der Dämmung, möglich sein wird. Dabei sind die Festsetzungen für den Bestand deutlich offener, da hier vor allem die Schule freier in ihrer Entwicklung sein soll.

Für die neu zu bebauenden Teilbereiche wird darüber hinaus auch eine maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe definiert, die so gewählt ist, dass im Norden die geplante Tiefgarage realisiert werden kann, diese jedoch nicht zu hoch in Erscheinung tritt. Basierend auf dieser Erdgeschossfußbodenhöhe wird für die urbanen Gebiete MU3 und MU4 die Höhe in Meter definiert. Für die urbanen Gebiete MU1 und MU2, die bereits bebaut sind, werden die Höhen als absolute Höhen in m.ü.NN definiert, da hier die Bebauung bereits besteht und dementsprechend im Bestand gesichert werden soll mit angemessenen Entwicklungsspielräumen für die Zukunft. Um insgesamt eine Vergleichbarkeit mit dem Bestand und der Planung herzustellen, werden die Höhenlinien der Vermessung ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt, so dass ersichtlich wird, wie hoch die Straßen bzw. das bestehende Gelände ist und wie hoch die geplante Bebauung werden kann, auch verglichen mit den angrenzenden Bebauungen. Darüber hinaus dient die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe ebenfalls als Höhenangabe für die Tiefgarage im urbanen Gebiet MU3 sowie als Bezugspunkt für die gegebenenfalls notwendigen Aufbauten auf der Tiefgarage, die Entlüftungsanlagen oder Baumeinfassungen. Auch Brüstungen, die v.a. in den Übergangsbereichen im Norden notwendig werden (z.B. als Absturzsicherungen) sind entsprechend in ihrer Höhe und Materialität definiert, so dass ein zu massives Inerscheintreten vermieden wird und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch technische Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden, so dass beispielsweise Aufzugüberfahrten oder andere technische Anlagen auf den Dächern der Gebäude untergebracht werden können. Um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, müssen diese Anlagen mindestens 2,0 m hinter der Dachaußenkante zurückbleiben, so dass sie aus dem Straßenraum nicht wahrgenommen werden können. Auch Solaranlagen, die nach dem neuen Klimaschutzgesetz auf den Dachflächen angeordnet werden müssen, können die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Die Stadt möchte damit die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle ausdrücklich fördern, um so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Neben den Hauptgebäuden werden durch den Bebauungsplan auch Festsetzungen für die zulässigen Nebenanlagen getroffen, um eine gute städtebauliche Qualität sicher zu stellen und die Innenbereiche so weit wie möglich von Einbauten freizuhalten. So dürfen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllcontainer oder Fahrradstellplätze eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Lediglich für den Bereich der Schule wird diese Einschränkung nicht vorgenommen, so dass im Bereich des Schulhofes auch höhere bauliche Anlagen möglich sind. Beispielsweise können so Lichtmasten für den Sportplatz oder Anlagen für die Pausengestaltung frei angelegt werden.

6.2.3 **Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Bauweise festgesetzt, im Norden, in den urbanen Gebieten MU2 und MU3 als offene Bauweise, im Süden in den urbanen Gebieten MU1 und MU4 als abweichende Bauweise. Diese ist definiert als offene Bauweise, wobei hier Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. So sind im gesamten Plangebiet die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, so dass sich die Bebauung in die umgebende Struktur einfügt. Die Erweiterung, dass die Gebäude im Süden mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, ist vor allem im Bereich der Schule, sowie für das neue Gebäude entlang der Moltkestraße von Bedeutung, da die Schule heute bereits entsprechende Gebäudelängen aufweist. Und auch der neue Gebäudekörper entlang der Moltkestraße wird eine größere Länge haben. Hier soll die Bebauung gemäß einem Blockrand ausgebildet werden, so dass der Straßenraum gefasst wird und die gerade im Bau befindliche Struktur im Kronenquartier harmonisch ergänzt wird. Die Bebauung im urbanen Gebiet MU4 ist jedoch zweigeteilt, so wird neben dem langen Gebäude entlang der Straße ein kleineres, aber höheres Kopfgebäude im Süden entstehen. Dieses stellt mit seinen 6 Vollgeschossen einen städtebaulichen Hochpunkt dar und markiert den südlichen Eingang zum Quartier. Die beiden Gebäude stehen relativ eng beieinander, so dass die Blockrandstruktur aufrechterhalten wird, auf der anderen Seite entsteht jedoch ein Durchgang, so dass die Baukörper als eigenständige Elemente wahrgenommen werden können. Der Durchgang zwischen den Gebäuden ist so gewählt, dass die Brandschutzbestimmungen eingehalten werden, darüber hinaus sind die Gebäude jedoch so dicht zueinander angeordnet, dass der Eindruck des Blockrandes erhalten bleibt. Für die Wohnungen in diesen Bereichen ist durch die Orientierung sowohl in den angrenzenden Straßenraum als auch zum Blockinnenbereich gewährleistet, dass trotz der hohen Dichte die Wohnqualität gewährleistet ist. Somit sind die Voraussetzungen für die Zulassung geringerer Tiefen der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 1 LBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegeben. Dabei ist nachzuweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sind, zum Beispiel durch die Anordnung entsprechender Belichtungs- und Belüftungselemente.

6.2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Damit sich das städtebauliche Konzept bei der Umsetzung möglichst nah am städtebaulichen Entwurf des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung orientiert, werden im Bebauungsplan in den urbanen Gebieten MU3 und MU4 Baufenster dargestellt, die sich an den geplanten Gebäuden orientieren. Die Baufenster werden durch Baugrenzen definiert. Ziel ist es, einen möglichst geschlossenen Blockrand auszubilden, der sich in die umgebende Bebauung einpasst und das historisch gewachsene Stadtbild der Oststadt von Offenburg ergänzt. Für die Schule wird das Baufenster so gewählt, dass fast das ganze Grundstück bebaubar ist. So hat die Schule einen angemessenen Entwicklungsspielraum, um auch zukunftsfähig zu

bleiben. Auch im Bereich der bereits realisierten Wohnbebauung im MU2 werden die Baugrenzen sehr großzügig um die bestehende Bebauung gezogen, so dass ein angemessener Spielraum für eine Nachverdichtung gegeben ist.

Die Baugrenzen definieren die zulässigen Baukörper, Überschreitungsmöglichkeiten darüber hinaus können jedoch im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Um hier das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung abzubilden, wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass diese Überschreitungsmöglichkeiten einen angemessenen Rahmen nicht überschreiten. Vor allem zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, sind die Überschreitungen sehr eingegrenzt, so dass der öffentliche Straßenraum nicht zu massiv überprägt wird. Darüber hinaus ist vor allem im Süden entlang der Moltkestraße durch die Mehrfachbeauftragung eine Architektur geplant, deren Umsetzung eine Überschreitung durch Balkone oder ähnliches nicht zulässt. Im Bereich der bereits bestehenden Bebauung wurden die Baugrenzen so großzügig um die bestehende Bebauung gezogen, so dass Überschreitungen nicht notwendig sind.

Terrassen können als ebenerdige Nebenanlagen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da sie nicht baulich in Erscheinung treten und dementsprechend nur nachrangig wahrgenommen werden. Private Sichtschutzwände sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass in den Gartenbereichen eine Abtrennung der Bereiche möglich ist, so dass den Bewohnern die Möglichkeit zum Rückzug gegeben wird. Diese Sichtschutzwände sind jedoch in ihrer Größe beschränkt, so dass sie nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Unterirdisch durch Tiefgaragen oder Keller dürfen die Baugrenzen ebenfalls überschritten werden, so dass die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden können. Dementsprechend dürfen Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Stützmauern ebenfalls außerhalb der Baufenster realisiert werden, jedoch nur innerhalb der dargestellten Zonen für Tiefgaragen.

6.2.5 **Flächen für Nebenanlagen**

Basierend auf dem städtebaulichen Entwurf werden die Festsetzungen zu den Nebengebäuden und Einhausungen in dem neu zu bebauenden Plangebiet so gefasst, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen wie Müllbehältereinhausungen oder überdachte Fahrradstellplätze konzentriert werden, und die Blockinnenbereiche so weit wie möglich von einer Bebauung freigehalten werden. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie die Aufstellflächen für die Müllbehälter am Tag der Abholung oder Fahrradabstellflächen mit Bügeln sind ebenfalls nur in den dafür definierten Bereichen zulässig, so dass diese an geeigneten Stellen hergestellt werden können und damit leicht zugänglich sind, jedoch die Innenbereiche der Bebauung nicht übermäßig in Anspruch nehmen. Nebenanlagen, die unterirdisch angelegt werden, wie Fahrradabstellräume, können darüber hinaus auch in der Tiefgarage frei angeordnet werden, so dass sie hier auch außerhalb der Baugrenzen innerhalb der Zone für Tiefgaragen zulässig sind. So besteht unterirdisch auch die Flexibilität, hier die Nutzungen entsprechend anzuordnen.

In den bereits bebauten Teilbereichen werden die Vorgaben für bauliche Nebenanlagen anders gefasst. Im urbanen Gebiet MU2 sind Nebengebäude und Nebenanlagen bis zu einer Größe von 25 m³ Bruttorauminhalt im gesamten Gebiet zulässig, sie müssen jedoch einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um den Straßenraum nicht einzuengen. Für den Bereich der Schule, im urbanen Gebiet MU1 hingegen werden keine Aussagen zur Lage der Nebenanlagen

und -gebäuden in die Festsetzungen aufgenommen. Hier ist das Grundstück bereits fast vollständig in Anspruch genommen und auch zukünftig soll für die bestehende Nutzung eine offene Gestaltung der Flächen möglich sein. Außerdem ist hier die überbaubare Fläche so gewählt, dass fast das gesamte Grundstück entsprechend genutzt werden kann und weitere Aussagen zu Nebengebäuden nicht notwendig sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt jedoch, dass Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Somit sind gegebenenfalls Trafostationen, Ladesäulen oder andere Versorgungsanlagen zulässig. Dies ermöglicht auch zukünftig Anpassungen, sollten im Rahmen der weiteren Planungen oder im Bereich der Schule entsprechende Anlagen notwendig werden. Es wird auch in die Festsetzungen aufgenommen, dass Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ebenfalls im gesamten Plangebiet zulässig sind. Gerade vor dem Hintergrund der Erneuerung des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg (Photovoltaikpflicht), sowie dem damit einhergehenden Erlass der entsprechenden Photovoltaik-Pflichtverordnung, soll im Plangebiet die Möglichkeit bestehen, die Vorgaben umzusetzen. Vor allen die Überstellung von geeigneten, ebenerdigen Stellplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen durch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen ist hier zu berücksichtigen, da gerade im urbanen Gebiet MU4 die Stellplatzflächen so dimensioniert sind, dass diese Vorgabe gegebenenfalls zu berücksichtigen ist. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren wird dann zu prüfen sein, welche Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind. In die Festsetzungen wurde dementsprechend aufgenommen, dass Nebenanlagen, die der Energiegewinnung dienen über Stellplätzen zulässig sind.

6.2.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen wurden bezüglich der vorgenommenen Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes übernommen. Ziel ist es, die Freibereiche von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. So sollen im Bereich der Neubebauung im Norden alle notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, und somit oberirdische Garagen, Carports oder Stellplätze ausgeschlossen werden. Die Tiefgarage hingegen, ist in der dargestellten Zone für Tiefgaragen zulässig.

Im südlichen Bereich des Neubaus (MU4) soll jedoch zu Gunsten einer kostensparenden Bauweise auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet werden. So werden in der Planzeichnung die Flächen dargestellt, in denen ebenerdig Stellplätze errichtet werden dürfen. Entsprechend dem weiterentwickelten Entwurf entstehen so Flächen im Innenbereich des Blocks, die für Stellplätze in Anspruch genommen werden können.

In den bereits bebauten Bereichen im urbanen Gebiet MU2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. So wird zum einen der Bestand abgebildet und planungsrechtlich gesichert, zum anderen können so die hinterliegenden Grundstücksflächen auch langfristig von einer baulichen Inanspruchnahme geschützt und die heutigen Gartenflächen erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Für den Bereich der Schule werden hier keine Festsetzungen getroffen, da das Plangebiet großflächig durch die Baugrenzen als überbaubare Fläche gekennzeichnet ist, und bauliche Anlagen frei auf dem Grundstück angeordnet werden können.

6.2.7 **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des Baublocks zwischen der Zeller Straße in Süden, der Moltkestraße im Osten und der Schillerstraße im Westen. Die Verkehrsflächen werden nur untergeordnet (im Süden) in die Planungen mit aufgenommen, da hier kein Änderungsbedarf besteht. Auch die Verkehrsfläche der Moltkestraße wird nicht in die Planungen aufgenommen. Hier wird in einer eigenständigen Planung die Neugestaltung des Straßenraums geplant und umgesetzt. Auch der etwa 3,75 m breite Streifen, der vom heutigen Grundstück der öffentlichen Straße zugeschlagen wird, wird nicht in die Planung mit einbezogen, da diese Fläche in die Straßenplanung integriert wurde. Lediglich die Verkehrsfläche der Carl-Blos-Straße, sowie die Fuß- und Radwegeverbindung von der Carl-Blos-Straße zur Moltkestraße werden als öffentliche Verkehrsflächen in die Planung mit aufgenommen. So soll die Darstellung der Verbindung als Fuß- und Radweg auch langfristig sichern, dass hier keine Durchgangs- und Schleichverkehre durch Pkw-Verkehr möglich sind.

Neben den Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung in den neu zu bebauenden Gebieten auch Bereiche für Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen sowie zu den Stellplatzflächen definiert. Sie wurden so angeordnet, dass im Zuge der konkreten Planungen noch eine angemessene Flexibilität besteht, die Bereiche für die möglichen Einfahrten jedoch schon hinreichend präzisiert sind. Um die Zufahrten in diesen Bereichen zu bündeln, werden Zufahrten in anderen Bereichen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Gerade die Einfahrt in die viel befahrene Moltkestraße wird so reglementiert, dass Behinderungen des Verkehrsflusses durch Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke vermieden werden.

6.2.8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

In der Planzeichnung ist der vorhandene Mischwasserkanal in der Carl-Blos-Straße, sowie der begleitende Schutzstreifen von beidseitig 5 m ab Achse dargestellt. Hier wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungseigentümers gesichert. Sofern sich der Verlauf des Kanals einschließlich des Schutzstreifens ganz oder teilweise auf einem Privatgrundstück befindet, ist dieser durch einen Grundbucheintrag als Leitungsrecht zu sichern. Der Schutzstreifen dient zum einen der Erreichbarkeit des Kanals durch Aufgrabungen. Aus diesem Grund ist der Streifen von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Anlagen, wie Müllstellplätze sind zulässig, da diese im Maßnahmenfall entfernt und im Nachgang wieder hergestellt werden können. Zum anderen soll der Einwuchs von Wurzeln von Bäumen in den Kanal vermieden werden. Die Pflanzung von flach wurzelnden Sträuchern ist hingegen zulässig, da diese den Kanal nicht beeinträchtigen und im Schadensfall beseitigt werden können.

6.2.9 **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Westen des Plangebiets verläuft die Moltkestraße, die als eine der zentralen Erschließungsstraßen in Offenburg fungiert und dementsprechend vom Verkehr belastet ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde demnach ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Belastungen des geplanten Wohnquartiers darstellt, bewertet und notwendige Maßnahmen definiert. Die notwendigen Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den geltenden Gesetzen und Richtlinien gesichert sind. Die Festsetzungen gehen dabei von einem worst-case-szenario aus, d.h. den Berechnungen liegen die Annahmen einer freien Schallausbreitung zugrunde. Im Zuge der Bebauung des Plangebiets kann jedoch

davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung entlang der Moltkestraße für die rückwärtigen Bereiche eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden kann, so dass in diesem Fall die notwendigen Schutzmaßnahmen an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden können.

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung überplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebiets dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Die durchgeführte Untersuchung zum bestehenden Verkehrslärm kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet an den maßgeblichen Baugrenzen entlang der Moltkestraße Schalleinwirkungen von bis zu 72 dB(A) im Tag- und bis zu 64 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert sind (siehe Anlagen 2.2 und 2.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 24. Januar 2023). Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes etwa bei Pegeln von größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

„Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen“ (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch auf Grenzen. So soll nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet Offenburgs ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade hier besteht jedoch ein berechtigtes Interesse neue Baugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und damit eine Abwanderung der Bevölkerung in die ländlichen Gebiete zu verhindern. Zudem liegt ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran, Wohnbebauung entlang künftiger ÖPNV-Achsen auszuweisen und in der Nähe wichtiger oberzentraler Einrichtungen (Universität, Theater, Spezialgeschäfte, ...) nicht nur Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln, sondern im Sinne flächensparenden Bauens auch gewerbliche Nutzungen und Wohnungen. Im konkreten Fall soll darüber hinaus das Plangebiet auch im Sinne einer Blockrandbebauung bebaut werden, so dass die hinterliegenden Bereiche im Plangebiet von den bestehenden Verkehrsimmissionen abgeschirmt werden und der bestehende Konflikt dort deutlich verringert werden kann. Durch diese Schließung der bestehenden Baulücke kann an repräsentativer Stelle (an einer der Hauptschließungsstraßen der Stadt, in zentraler, attraktiver Wohnlage) attraktiver Wohnraum in zentraler Lage mit einer guten Versorgungssituation geschaffen werden.

Diesen gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebiets steht die Immissionsbelastung durch den angrenzenden Verkehrsraum der Moltkestraße gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle minimiert werden. Im vorliegenden Fall reicht die Bebauung jedoch bis fast unmittelbar an die Verkehrsflächen heran, so

dass eine Mauer oder ein Wall nicht zu realisieren sind, sowohl wegen der fehlenden Fläche als auch der notwendigen Dimensionierung. Und auch in den Bereichen, die etwas von der Verkehrsfläche zurückversetzt sind, ist die Errichtung einer Mauer aufgrund der Lage der Verkehrsflächen, des Kreuzungsbereiches sowie der notwendigen Dimensionierung der Mauer städtebaulich nicht umsetzbar.

Die Immissionsbelastungen resultieren hauptsächlich aus dem massiven Verkehrsaufkommen auf der Moltkestraße, die östlich des Plangebiets verläuft. Sie quert als eine der wichtigsten Verkehrsstrassen in Nord-Süd-Richtung die Stadt und hat ein Verkehrsaufkommen von über 16.000 Kfz am Tag. Der Verkehr verläuft direkt östlich des Plangebiets. Hieraus resultieren entlang der gesamten Strecke massive Belastungen der angrenzenden Bebauung. Die Stadt Offenburg weiß um diese Belastungen und versucht im Rahmen einer aktiven Lärmaktionsplanung dem entgegenzuwirken. Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Verbesserung des ÖPNV, so dass noch mehr Menschen auf den eigenen Pkw verzichten und dementsprechend die Immissionen gesenkt werden können. Die Planungen zur Verbesserung des ÖPNV sind jedoch sehr langfristige, große Projekte, deren Realisierung sicherlich zu einer Entlastung führen wird, die Realisierungshorizonte sind jedoch noch nicht abzusehen.

Innerhalb der Stadt Offenburg besteht auf der anderen Seite eine große Nachfrage nach Wohnraum, die auch in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. Dementsprechend ist die Stadt bemüht im Sinne einer Nachverdichtung bestehende Brachflächen zu entwickeln und einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Im vorliegenden Fall wird die Fläche seit geraumer Zeit nicht genutzt und soll nun für eine Bebauung mit mehreren Wohnhäusern mit gewerblichen Flächen in Teilbereichen nutzbar gemacht werden. Die Immissionen durch die angrenzenden Verkehrsräume führen jedoch zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte der DIN 18005.

„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte (...) überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (...) Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen“ (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010). Gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 gilt „hinsichtlich des baulichen Schallschutzes (...), dass bei Überschreitungen von 60/70 dB(A) Nacht/ Tag zwingend das so genannte Prinzip der „Zweischaligkeit“ in Verbindung mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigsten Räume zur lärmabgewandten Seite erfüllt werden muss. Für die Rückseite der Blockrandbebauung bzw. für die rückwärtige Bebauung gelten entweder die Anforderungen einer lärmabgewandten Seite von <49 dB(A) in der Nacht für Schlafräume und Kinderzimmer oder die Anforderungen von 30 dB(A) im Innenraum für Schlaf- und Kinderzimmer.“

Im vorliegenden Bebauungsplan werden dementsprechend Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen (siehe Bebauungsvorschriften, Ziffer 1.9). Hierbei beziehen sich die Festsetzungen auf die Vorgaben der DIN 4109-1, Stand 2018.

Zwar werden im Plangebiet (außen/im Freien - ohne Schallabschirmung durch Bebauung) an den maßgeblichen Baugrenzen entlang der Moltkestraße Schalleinwirkungen von bis zu 72 dB(A) im Tag- und bis zu 64 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert (siehe Anlagen 2.2 und 2.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 24. Januar 2023), grundsätzlich ist zum Gesundheitsschutz jedoch auf den Innenpegel abzustellen. Die DIN 4109-1 setzt für das gesunde Wohnen und Arbeiten passiven Lärmschutz in Abhängigkeit der Außenpegel fest. Die Installation von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume eröffnet den Nutzern die Option, die Fenster im Schlafraum bei hohen Außenpegeln geschlossen zu halten. Der erforderliche Mindestraumluftwechsel (sowie passive Schallschutz) ist sichergestellt. Durch die Vorgabe einer schalltechnisch optimierten Grundrissgestaltung werden Wohnungen im Plangebiet zusätzlich vor Schallimmissionen von über 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum geschützt.

Neben dem Verkehrslärm wird in dem Gutachten auch die Belastung des Plangebiets durch den Lärm thematisiert und bewertet, der durch die Spiel- und Freizeitanlagen im Bereich der Schule entstehen. Hier liegen zwei Spielfelder, die auch außerhalb der Schulzeiten genutzt werden können. Hier kommt die schalltechnische Stellungnahme zu dem Schluss, dass die entsprechenden Werte an der bestehenden Bebauung, sowie bei der neu geplanten Bebauung eingehalten werden können. Die schalltechnische Stellungnahme geht dabei von der Annahme aus, dass die Spiel- und Freizeitflächen entsprechend der Vorgaben genutzt werden, also ein Betrieb nur bis 20 Uhr stattfindet. In der Realität gibt es jedoch schon heute oftmals die Situation, dass die Flächen auch außerhalb der zulässigen Nutzungszeiten durch Jugendliche in Anspruch genommen werden. Dies führte schon in der Vergangenheit vermehrt zu Konflikten mit den Bewohnern der Nachbarschaft. Hier muss jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Möglichkeit gefunden werden, wie die geltenden Regelungen zum Spielbetrieb entsprechend umgesetzt werden können.

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

Zum Schutz der Natur und Umwelt werden verschiedene Maßnahmen in die Festsetzungen aufgenommen. So wird bestimmt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann und die Versiegelung des Bodens minimiert wird. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen wird eine Minderung von Funktionsverlusten des Bodens erzielt. Wenn mineralischer Boden und humusreicher Oberboden vermischt werden, ist dieses Gemisch nicht mehr tragfähig, da bei Zersetzungsprozessen des organischen Materials es zu Setzungen des Bodens kommen kann. Wenn Bodengemische mit organischen Anteilen in tiefe Bodenschichten verfüllt werden, kann es aufgrund der hier eingeschränkten bis fehlenden Sauerstoffversorgung zu schädlichen Zersetzungs Vorgängen des organischen Anteils kommen.

Weitere Festsetzungen zur Aufwertung der ökologischen Funktion des Plangebietes beziehen sich auf die Begrünung der Dächer. Es wird dabei unterschieden in die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dächer der Nebenanlagen und die Dächer der Tiefgaragen. Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen, wobei eine Substratschicht von mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht vorgeschrieben ist. Auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke wird so sichergestellt, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen entsprechende Dachbegrünungen anzulegen sind. Durch die Definition der Mindesthöhe der Substratschicht kann zum einen gewährleistet werden, dass die Begrünung einen angemessenen Wurzelraum zur

Verfügung hat, zum anderen wird in dieser Substratschicht das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gespeichert, so dass auch bezüglich der Verdunstung und Regenrückhaltung eine Aufwertung der ökologischen Funktion des Plangebiets erreicht werden kann. Die Dächer von Nebenanlagen hingegen können auch mit einer weitaus geringeren Substratschicht realisiert werden, da die Flächen im Sinne einer Niederschlagswasserrückhaltung zu gering sind, um Einfluss zu nehmen, zum anderen die Nebenanlagen eher zurückhaltend in Erscheinung treten sollen, so dass eine massive Dachbegrünung hier vermieden werden soll. Diese Nebenanlagen sollen mit einer mindestens 3 cm dicken Substratschicht ausgestattet werden auf denen eine Bepflanzung beispielsweise mit Sedum-Arten vorgenommen wird. Die Dächer der Tiefgaragen, die nicht von Gebäuden bestanden werden, sind mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu errichten, so dass entsprechende Pflanzungen von flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern in den Bereichen der Privatgärten möglich ist.

Neben der Begrünung der Dächer sollen auch gemäß dem Wettbewerbsentwurf die Laubgänge des neuen Gebäudes im urbanen Gebiet MU4 entsprechend begrünt werden, so dass dies neben der Sicherung im städtebaulichen Vertrag auch durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert wird.

Eine weitere Festsetzung betrifft die Materialität von Dächern. Diese wird beschränkt, so dass keine schädlichen Metallionen in den Boden und das Grundwasser ausgewaschen werden.

Auch wird die Verwendung von insektenschonenden Außenbeleuchtungen festgesetzt, da durch die Verwendung entsprechender Leuchtmittel die Fallenwirkung für Insekten verringert werden kann.

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

Begleitend zum städtebaulichen Entwurf wurden im Rahmen der Mehrfachbeauftragung verschiedene Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil der Qualität des Entwurfes und sollen dementsprechend auch im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden.

Das Plangebiet ist heute vollständig in Anspruch genommen. Sowohl die Schule als auch das Gewerbelände waren dabei fast vollständig überbaut, so dass nur kleine Teilflächen in den Randbereichen unversiegelt sind. Der Bereich der Schule ist jedoch durch markante und sehr wertvolle Bäume geprägt. Vor allem zwischen dem Schulgebäude und der umgebenden Verkehrsflächen stehen zum Teil sehr alte Bäume, die unbedingt erhalten werden sollen. Und auch auf dem Schulhof sind Bäume vorhanden, die in Baumbeeten stehen und für eine Begrünung und Beschattung des Innenhofes sorgen. Neben diesen schon alten Baumbeständen gibt es im Bereich der Sport- und Spielflächen im Norden des Schulhofes weitere Bäume und Sträucher, die ebenfalls erhalten werden sollen und dementsprechend über Pflanzenerhaltungsgebote gesichert sind. So werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen verschiedene Regelungen zum Schutz und Erhalt der bestehenden Bäume aufgenommen.

Auch für den Bereich der bereits realisierten Wohnbebauung im urbanen Gebiet MU2 werden Festsetzungen getroffen, dass bei einem Abgang der bestehenden Bäume eine Neupflanzung zu erfolgen hat. Hier wird anhand der Grundstücksgröße definiert, wie viele Bäume auf dem Grundstück anzupflanzen sind, wobei die bestehenden Bäume jedoch angerechnet werden können. So kann die Durchgrünung des Plangebiets langfristig gesichert werden, ohne dass auf die Eigentümer aktuell Neupflanzungen zukommen, da hier bereits Bäume stehen.

Im Bereich der urbanen Gebiete MU3 und MU4 werden ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Auch hier wird anhand der Größe des Baugebiets definiert, wie viele Bäume zu pflanzen sind, so dass die Anzahl klar definiert ist, die Lage jedoch flexibel bleibt, so dass im Rahmen der weiteren Planung hier eine angemessene Flexibilität gewährleistet ist.

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.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen werden für die verschiedenen Baugebiete durch die Eintragung in der Planzeichnung definiert. Für das urbane Gebiet MU1 wird dabei auf eine entsprechende örtliche Bauvorschrift verzichtet, da hier historisch gewachsen die Schulgebäude mit sehr unterschiedlichen und zum Teil sehr kleinteiligen Dachformen hergestellt wurden. So gibt es Gebäudeteile mit Satteldach, aber auch kleine Türmchen mit einsprechenden Dachformen oder Flachdächer. Hier ist jedoch die Stadt Offenburg selbst die Eigentümerin der Fläche und sollte es zu Änderungen kommen, so wäre die Stadt selbst als Bauträger in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz zuständig.

Im urbanen Gebiet MU2 bestehen bereits Gebäude mit Satteldächern. Diese sollen erhalten werden, so dass hier entsprechend Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50° zugelassen werden. Diese passen sich damit weiterhin in die umgebende historisch gewachsene Bebauung ein und bilden einen Übergang zwischen der neuen Bebauung im Osten und der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Westen. Für Garagen, Carports und andere bauliche Nebenanlagen wird definiert, dass diese auch mit Flachdächern hergestellt werden können, um modernere Formen zuzulassen. Diese sind dann aber zu begrünen, so dass ein positiver Einfluss auf das Mikroklima sowie die Artenvielfalt erreicht werden kann.

Die neu überplanten Teilbereiche sehen indes eine Neubebauung mit Flachdächern vor, die teilweise als Dachterrasse genutzt werden können, ansonsten aber zu Gunsten des Mikroklimas begrünt werden sollen. Darüber hinaus kann so die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Vollgeschosse ausgenutzt werden und damit die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Stadt verbessert werden. Die historisch gewachsene Dachlandschaft der Umgebung sowie der neu entstehenden Bebauung im Bereich des Kronenquartiers wird ergänzt und harmonisch weiterentwickelt.

6.3.2 Dacheindeckungen

Eine Festsetzung zu den Dacheindeckungen wird nur für Satteldächer im urbanen Gebiet MU2 getroffen, da Flachdächer und flach geneigte Dächer in den urbanen Gebieten MU3 und MU4 zu begrünen sind. Für Satteldächer hingegen werden sowohl die möglichen Farben als auch die Materialität der Dacheindeckungen eingeschränkt, so dass Dächer entstehen, die sich in die Umgebung einfügen und nicht negativ in Erscheinung treten.

Eine eigene Festsetzung zu Solaranlagen wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, nach der diese Anlagen aus blendfreiem Material herzustellen und

ab einer Dachneigung von 10° nicht aufzuständern sind. So sollen negative Auswirkungen zum Beispiel durch die Blendwirkung oder auf das Ortsbild vermieden werden.

6.3.3 Dachaufbauten

Auch Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nur für das urbane Gebiet MU2 getroffen, da nur hier Dächer mit einer entsprechenden Dachneigung zulässig, beziehungsweise definiert sind. Hier wurden die Möglichkeiten dahingehend eingeschränkt, dass nur Dachaufbauten zulässig sind, die nicht zu massiv in Erscheinung treten und die das Dach als solches nicht optisch überlagern. Konkret bedeutet dies, dass Mindestabstände zur Traufe, zum Dachfirst und zu den Ortsgängen einzuhalten sind und dass Dachaufbauten nur auf einer Länge von maximal 50% der Dachfläche zulässig sind.

6.3.4 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert. Müllauffstellflächen, auf denen nur am Tag der Abholung die Müllbehälter kurzzeitig aufgestellt werden müssen nicht eingegrünt werden.

6.3.5 Einfriedungen und Stützmauern

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf für das Kirsch-Areal beziehungsweise gemäß den vorhandenen und ortsüblichen Einfriedungen im Bestand formuliert. Ziel ist es, ein Quartier zu entwickeln, das nach außen nicht durch zu hohe Einfriedungen oder Pflanzungen abweisend wirkt, das sich gut in die Umgebung einpasst, auf der anderen Seite jedoch auch die notwendigen privaten und halböffentlichen Räume schafft und gegeneinander abgrenzt. Für den Bereich der Schule werden wieder keine Bauvorschriften erlassen, hier bestehen bereits hohe Mauern, die das Gelände gegen die Verkehrsflächen abgrenzen und die ebenso zur Bebauung gehören, wie die unterschiedlichen Dachformen. Auch hier hat die Stadt Offenburg als Grundstückseigentümerin bei Veränderungen die Kontrolle über die Planungen und kann auch ohne Bauvorschriften die Gestaltung entsprechend selbst planen.

Zu dem öffentlichen Raum der Moltkestraße werden Einfriedungen generell ausgeschlossen. Hier rückt zum einen die Bebauung im Süden direkt an den Straßenraum heran, zum anderen soll im Norden ein attraktiv gestalteter Eingangsbereich für die neue Bebauung entstehen, der nicht durch Mauern oder Zäune abgetrennt ist. Auch im südlichen Neubaubereich soll entlang der Zeller Straße keine Einfriedung zulässig sein, so dass hier die geplante Eingangssituation in das neue Quartier ausgebildet wird und vor allem der Eckbereich der Straßenkreuzung offen und einladend gestaltet wird. Zu den verbleibenden Verkehrsflächen, bzw. im inneren des Plangebiets sind Einfriedungen zulässig. Sie sind jedoch in ihrer Höhe und Materialität beschränkt, so dass keine zu massiven Trennungen entstehen und die Offenheit des Plangebiets erhalten bleibt. Insgesamt sind Maschendraht- und Drahtzäune mit nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig, so dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Darüber hinaus ist Stacheldraht im gesamten

Plangebiet ausgeschlossen, da sich dies als ortsuntypisches Material nicht in das Ortsbild einfügt.

Neben den Einfriedungen werden auch Aussagen zu Stützmauern in die Planungen aufgenommen. Gerade im Übergang zur bestehenden Bebauung soll damit die Gestaltung der Außenanlagen unterstützt werden. Dementsprechend sind maximal 1,15 m hohe Stützmauern zulässig, so dass höhere Geländeunterschiede über gestaffelte Stützmauern überwunden werden müssen, deren Zwischenräume dann dauerhaft zu begrünen sind. So wird vermieden, dass hohe und ungestaltete Mauern entstehen, die dann das Ortsbild negativ beeinflussen. Lediglich die Einfahrt zur Tiefgarage im Norden des MU3 ist von dieser Beschränkung ausgenommen, da hier zur Sicherung der Abfahrt eine entsprechende Stützmauer notwendig ist.

6.3.6 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind zu gestalten. Auch dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Durch diese Bauvorschriften wird gewährleistet, dass nach Abschluss der Bauarbeiten keine Brachflächen entstehen, die ungestaltet verbleiben und damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets negativ beeinträchtigen. Ebenfalls sollen so ungestaltete Arbeits- und Lagerflächen vermieden werden, die einen negativen Einfluss auf das Plangebiet haben.

7 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirsch-Areal“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 2,77 ha², von denen etwa 2,54 ha als urbanes Gebiet dargestellt werden. Die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche von 20.000 m² wird in diesem Falle nicht überschritten (siehe Kapitel 3). Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dementsprechend wurde ein Umweltbeitrag von der Stadt Offenburg erarbeitet und in die Begründung eingefügt.

7.1 Einleitung

Die Stadt Offenburg plant zur Entwicklung des Kirsch-Areals in Offenburg einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planungen sehen vor, die bestehenden Gebäude der Firma Kirsch abzureißen und mehrgeschossige Wohn- und Gewerbebebauungen zu errichten. Der Abriss der Gebäude hat zwischenzeitlich bereits stattgefunden. Aufgrund der Berücksichtigung von Lärmbelastungen wurden in den Geltungsbereich auch angrenzende Flächen mit aufgenommen. Bauliche Änderungen erfolgen aber nur im Bereich des Kirsch-Areals. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 2,78 ha auf. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Nachstehender Abbildung 1 ist die Lage des geplanten Geltungsbereiches zu entnehmen.

Im vorliegenden Bericht werden die für das Aufstellungsverfahren relevanten Umweltbelange aufgeführt.

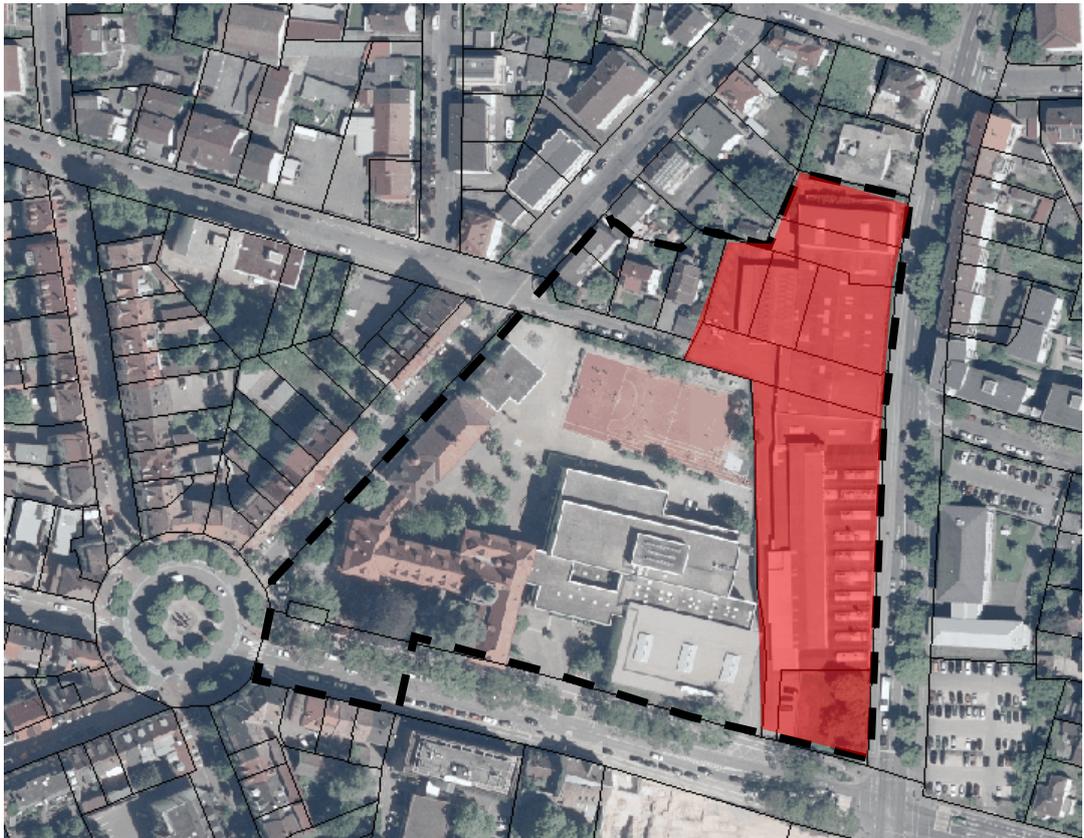


Abbildung 7: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (schwarze Strichlinie) und Fläche des Kirsch-Areals (rote Fläche), Quelle: Geobasisdaten Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

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

In der nachfolgenden Bestandsanalyse erfolgen mit Ausnahme der Betrachtung von Lärmbelastungen nur Aussagen zum Kirsch-Areal, da im Bereich der übrigen Flächen des Geltungsbereiches keine Änderungen oder Eingriffe erfolgen. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan der Bestand festgesetzt.

7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Die mittleren und nördlichen Flächen des Kirsch-Areals sind bereits vollständig versiegelt. Die einzelnen Bodenfunktionen weisen keine Bedeutung mehr auf. Im Bereich der kleinen Grünfläche im Süden (Flurstück 4255/7) ist von anthropogen überformten Böden auszugehen.

Des Weiteren ist diese Fläche im Bereich eines Altlastenstandortes. Es ist daher von einer sehr geringen bis geringen Bedeutung der Bodenfunktionen Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und natürliche Bodenfruchtbarkeit auszugehen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,78 ha, das Kirsch-Areal weist ca. 0,92 ha auf.

Anmerkung zu Altlasten:

Im Plangebiet liegen zwei Altstandorte: Der Altstandort „Ätz/Emaillier Dold (Objekt-Nr. 00834-1) sowie der Altstandort „AS Philipp Kirsch GmbH“ (Objekt-Nr. 07259).

Der Altstandort „AS Ätz/Emaillier Dold“ wurde mit dem Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ und dem Handlungsbedarf „B“ bewertet (LRA 2013). Eine Bewertungskommission stufte 2019 auch das angrenzende Flurstück 4255/7 als Altlastenstandort ein. Diese beiden Flurstücke wurden daher seitens des Büros G.U.C. GEO UMWELT CONSULT (2020) genauer untersucht. Die Kernaussagen des Gutachtens sind nachstehend zusammengefasst wiedergegeben.

Die Untersuchungen ergaben, dass auf den beprobten Flächen in der geringmächtigen Auffüllung erhöhte Schwermetallgehalte über dem Z0-Wert nach VwV Boden festgestellt wurden. In den darunter liegenden Schichten waren die ermittelten Werte unauffällig. Eine Gefährdung des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ ist nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse und der Expositionssituation nach BBodSchV nicht erkennbar.

Die Fläche wurde in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf das Beweisniveau BN2 mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im südlichen Bereich wird die Grünfläche teilweise versiegelt. Auf den mittleren und nördlichen Flächen erfolgen kleinflächige Entsiegelungen.

Im Rahmen der Erdarbeiten sind aufgrund des Einstufungskriteriums „Entsorgungsrelevanz“ Maßnahmen erforderlich, sodass eine ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials gewährleistet wird.

7.2.2 Schutzgut Wasser

Als hydrogeologische Einheit steht im Geltungsbereich die Ortenau-Formation an. Über dieser haben sich im südlichen und mittleren Bereich des Kirsch-Areals Lösssedimente abgelagert. Auf den nördlichen Flächen stehen Altwasserablagerungen an. Beide Deckschichten weisen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf. Den Lösssedimenten ist eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten beizumessen, die Altwasserablagerung weisen eine kleinräumige meist mäßige bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen auf. Der Ortenau-Formation ist eine sehr hohe Ergiebigkeit beizumessen (vgl. LGRB 2021).

Im Bereich der Zeller Straße verläuft der verdolte Waldbach.

Teilflächen des Kirsch-Areals werden bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet (siehe Abbildung 2). Des Weiteren sind Teilflächen als geschützter Bereich bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ100) ausgewiesen (siehe hierzu auch Kapitel 6.1.7).

7.2.4 **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

7.2.4.1 **Tiere**

Für Aussagen zum Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Bereich des Kirsch-Areals wurde nachstehende Habitatpotenzialanalyse erstellt.

Aufgrund der festgestellten Habitatstrukturen (siehe Kapitel 7.2.4.2) kann ein Vorkommen von relevanten Arten der folgenden Artengruppen ausgeschlossen werden: Käfer, Amphibien, Reptilien, Fische und Rundmäuler, Libellen, Netzflügler, Spinnen, Krebse, Schnecken, Muscheln, Schmetterlinge und Säugetiere mit Ausnahme von Fledermäusen. Streng geschützte Pflanzenarten können ebenfalls innerhalb des Kirsch-Areals ausgeschlossen werden.

Für Vögel und Fledermäuse wird im Nachstehenden genauer erörtert, ob ein Vorkommen potenziell möglich ist:

Vögel

Die Heckenzäune entlang der Ost- und Südseite des Kirsch-Areals sowie die Einzelbäume im Bereich der kleinen Grünfläche bieten potenziellen Lebensraum für europäische Vogelarten. Aufgrund der angrenzenden Moltkestraße und der Zeller Straße bestehen Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht, die auf das Kirsch-Areal einwirken, sodass potenziell von überwiegend störungsunempfindlichen, ungefährdeten und weit verbreiteten Arten der Siedlungsbereiche auszugehen ist, wie z. B. Buchfink, Eichelhäher, Elster, Heckenbraunelle und Amsel. Da keine Höhlungen an Bäumen, keine bestehenden Nester und keine geeigneten Nischen am Gebäude der Firma Kirsch festgestellt wurden, sind Vogelarten, die diese Strukturen benötigen als Brutvögel auszuschließen.

Fledermäuse

Am zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vorhandenen Gebäude der Firma Kirsch wurden Spalten festgestellt, die als potenzielles Tagesquartier für Fledermäuse zu werten sind. Für Aussagen zum Vorkommen dieser Art im und am Gebäude sowie im Bereich der Grünfläche wurden daher genauere Untersuchungen durch das Gutachterbüro „Ökologische Leistungen Fußer“ (2020) durchgeführt. Die Untersuchungen erfolgten im Zeitraum zwischen Mai und September 2020. Die Kernaussagen des Gutachtens sind nachstehend zusammengefasst wiedergegeben.

Flugrouten und essenzielle Jagdhabitats können im Bereich des Kirsch-Areals ausgeschlossen werden. Ein Baum im Bereich der Grünfläche weist eine Rindenabplatzung auf, die eine Eignung als Tagesversteck bietet. Zwei Einzelquartiere konnten am Gebäude sicher nachgewiesen werden. Mindestens zwei weitere Einzelquartiere werden im Dachbereich der höheren Gebäudeteile vermutet. Die Kontrolle des Innenbereichs des Gebäudes ergab keine Hinweise auf eine Besiedelung durch Fledermäuse. Winterquartiere werden aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen.

Im Rahmen des zwischenzeitlich bereits erfolgten Gebäudeabrisses wurde das Thema Artenschutz durch den Grundstückseigentümer bereits mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt, so dass im Zuge der nun vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

7.2.4.2 Biototypen und Biotopverbund

Eine erste Begehung entlang der Gebietsgrenzen erfolgte im Februar 2020, eine zweite, detaillierte Begehung des gesamten Kirsch-Areals wurde im Juli 2020 durchgeführt. Ein Großteil der Flächen ist durch Gebäude (LUBW Nr. 60.10) bestanden (siehe Abbildung 9). Entlang der Ost- und Südgrenze bestehen Hecken- zäune (LUBW Nr. 44.30). Im Süden wurde eine kleine Grünfläche aus Zierrasen (LUBW Nr. 33.80) und einzeln stehenden Laub- und Nadelbäumen (LUBW Nr. 45.30) sowie eines Einzelstrauches angelegt (siehe Abbildung 10). Die Bäume weisen ein mittleres bis teilweise höheres Alter auf. Baumhöhlungen wurden nicht festgestellt. Des Weiteren bestehen befestigte Flächen (LUBW Nr. 60.20) wie z. B. die Zufahrten zum Gebäude entlang der Westseite des Geländes.



Abbildung 9: Gebäude des Kirsch-Areals, Quelle: Stadt Offenburg

Abbildung 10: Grünfläche im Süden des Kirsch-Areals, Quelle: Stadt Offenburg

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

Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehenden Gebäude des Kirsch-Areals wurden nach den Planungen des Eigentümers und entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans bereits abgerissen. Hierdurch trat ein Verlust von zwei Tagesquartieren der Fledermaus sowie potenzielle Niststätten von zweigbrütenden, weitverbreiteten und un gefährdeten Vogelarten ein. Es ist von einem Verlust der Grünfläche und der Einzelbäume auszugehen. Es waren Artenschutzmaßnahmen erforderlich, die bereits umgesetzt wurden.

7.2.5 **Schutzgut Mensch (Erholung)**

Das Kirsch-Areal ist für die Erholungsnutzung nicht von Bedeutung. Außerhalb des Geltungsbereiches verlaufen entlang der Ost- und Südgrenze (Moltkestraße, Zeller Straße) Radwegeverbindungen.

Prognose der Umweltauswirkungen

Die bestehenden Gebäude des Kirsch-Areals wurden nach den Planungen des Eigentümers und entsprechend dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans

abgerissen. Die bestehenden Radwegeverbindungen werden nicht verändert. Es treten keine Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung ein. Die Carl-Blos-Straße wird als Geh- und Radweg bis zur Moltkestraße weitergeführt, sodass eine zusätzliche Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung steht.

7.2.6 **Schutzgut Mensch (Gesundheit)**

7.2.6.1 **Lärm**

Auf die geplante Bebauung wirken Schallimmissionen durch Kfz-Verkehr im Bereich der Zeller-Straße und der Moltkestraße, sowie durch die Nutzung der Sportanlage des angrenzenden Schiller-Gymnasiums ein. Für Aussagen zu Lärmbelastungen wurde daher von Dröscher (2023) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Kernaussagen werden im Nachstehenden wiedergegeben. Für detailliertere Aussagen wird auf das Gutachten verwiesen (siehe auch Kapitel 6.1.8).

7.2.6.2 **Luftschadstoffe**

Belastung mit Luftschadstoffen (Stickstoffdioxid, Feinstaub-PM10) wirken auf den Vorhabensbereich überwiegend durch den Kraftfahrzeugverkehr im Bereich der Zeller Straße und der Moltkestraße ein. Hinzu kommen im Winterhalbjahr Belastungen durch Heizungsanlagen der angrenzenden Bebauung. Je nach Wetterlage herrschen unterschiedliche Schadstoffkonzentrationen vor.

Für die Beurteilung der Luftqualität liegen für die Belastungswerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) die modellierten Werte der LUBW (2025) für eine Bezugsfläche von 500 x 500 Metern vor. Die mittlere NO₂-Belastung wird für 2025 mit 11 µg/m³ prognostiziert. In 2016 lag der berechnete Wert bei 18 µg/m³. Die mittlere PM₁₀-Belastung wird für das Jahr 2025 mit 10 µg/m³ prognostiziert. In 2016 lag der berechnete Wert bei 12 µg/m³.

Prognose der Umweltauswirkungen

7.2.6.3 **Lärm**

Straßenverkehrslärm im Plangebiet (flächenhafte Berechnung)

„Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (im vorliegenden Fall insbesondere Wohn- und Schlafräume) im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 anzustreben. In der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sind keine Orientierungswerte für urbane Gebiete festgelegt. Gemäß derzeitigem Entwurf für die Aktualisierung der DIN 18005-1 Beiblatt 1 (Entwurfsstand vom Februar 2022) sind für Urbane Gebiete Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) nur für Verkehr vorgesehen, was den Orientierungswerten für Mischgebiete entsprechen würde. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden auf den geplanten Baugrenzen im Tagzeitraum um bis zu 12 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 14 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar. Auch die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für urbane Gebiete im Tag- und 54 dB(A) im Nachtzeitraum werden auf den geplanten Baugrenzen tags um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 (der schalltechnischen Untersuchung) diskutiert.“

(Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr.Ing. Frabnk Dröscher, Stand 24.01.2023)

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 der schalltechnischen Untersuchung diskutiert. In Kapitel 9 sind diese Schallschutzanforderungen als Festsetzungsvorschläge bzw. Hinweise für den Bebauungsplan umgesetzt.

Schalleinwirkungen aus der Sportnutzung im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) werden an den maßgeblich betroffenen geplanten Wohnbebauungen im Plangebiet im Betrieb der Sportfelder nicht überschritten. Im Plangebiet sind daher keine Maßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen im Betrieb der Sportfelder vorzunehmen“ (Dröschner 2022, S. 26f.).

7.2.6.4 **Luftschadstoffe**

Der an den Geltungsbereich angrenzende Abschnitt der Moltkestraße weist entlang der Ostseite dieser Straße keine geschlossene Gebäudelinie auf, die ein ggf. deutliches Ansteigen der Luftschadstoffkonzentrationen vermuten lässt. Des Weiteren herrscht an diesem Verkehrswegeabschnitt ein leichtes Gefälle vor, das Luftbewegungen begünstigt.

Die Immissionsgrenzwerte dem. 39. BImSchV liegen für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) jeweils bei 40 µg/m³. Die Prognosen für 2025 mit 11 µg/m³ für NO₂ und 10 µg/m³ für PM₁₀ liegen deutlich unter den Grenzwerten. Verdachtsmomente oder Hinweise auf eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffbelastungen liegen derzeit nicht vor. Die geplante Pflanzung von Einzelbäumen hat positive Effekte auf die Luftbelastungen.

7.2.7 **Schutzgut Landschaft**

Das Kirsch-Areal befindet sich innerhalb bebauter Bereiche der Stadt Offenburg. Die Flächen sind größtenteils bereits von Gewerbebauten bestanden. Nur im südlichen Bereich besteht eine kleine Grünanlage mit älterem Baumbestand.

Prognose der Umweltauswirkungen

Im Bereich des Kirsch-Areals wurden die bestehenden Gewerbebauten abgerissen und Einzelbäume gefällt. Im Anschluss erfolgt nun die Errichtung von mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbebebauungen. Im Bereich der Außenanlagen sind Anpflanzungen von Einzelbäumen geplant. Es ist von einer Aufwertung des Stadtbildes auszugehen.

7.2.8 **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Hinweise auf besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter im Bereich des Kirsch-Areals vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

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

7.3 **Schutzgebiete**

Es wurden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgewiesen.

Teilflächen des Geltungsbereiches sind als geschützter Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) ausgewiesen.

7.4 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.

Im vorliegenden Fall wurden Tagesquartiere von Fledermäusen im Bereich des Kirsch-Areals nachgewiesen und es war von einem potenziellen Vorkommen von zweibrütenden, ungefährdeten und weit verbreiteten Vogelarten in diesem Bereich auszugehen. Im Vorfeld der Abrissarbeiten wurden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt. Es wurden durch den Grundstückseigentümer entsprechend notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert, indem Nistkästen im Nahbereich aufgehängt wurden und der Abriss erfolgte sachkundig und zum definierten Zeitpunkt, so dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für diese Arten nicht eintraten.

7.4.1 Fledermäuse

Im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplans bestand die Gefahr, dass es im Bereich des Kirsch-Areals im Zuge des nach den Planungen des Eigentümers vorgenommenen Abrisses der Gebäude und der Fällung der Gehölze zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen kommen konnte, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eingetreten wäre. Um dies zu vermeiden, wurden durch den Eigentümer Maßnahmen berücksichtigt, so dass der Verbotstatbestand vermieden wurde.

Im Bereich des Kirsch-Areals bestehen keine Flugrouten und keine essenziellen Nahrungshabitate der Art. Es ist anzunehmen, dass die zukünftige Beleuchtung die bestehende Beleuchtungsintensität nicht überschreitet. Es kommt dann zu keiner erheblichen Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würde. Der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Es trat ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein, da Tagesquartiere von Fledermäusen im Rahmen des Abbruchs der Fabrikgebäude in Anspruch genommen wurden. Als Ausgleich wurde durch den Vorhabenträger die Installation von Quartierhilfen im Umfeld des Geltungsbereiches vorgenommen. Der Verbotsstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG trat unter Berücksichtigung dieser Maßnahme nicht ein.

7.4.2 Vögel

Im Rahmen des Abbruchs konnte es im Zuge der Gehölzfällungen zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eingetreten wäre. Unter Berücksichtigung der definierten Maßnahme, die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, konnte der Verbotstatbestand vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten kann es zu vorübergehenden Störungen während der Vogelbrutzeit kommen. Im Plangebiet 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 Rodung von Bäumen, Heckenzäunen und einer Strauchvegetation 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.

Zusammengefasst konnten durch die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

7.5 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 Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sind. Im vorliegenden Fall können Fledermäuse durch Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein. Für diese Arten können durch den Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, sodass bei deren Anwendung eine Schädigung nach Umweltschadengesetz nicht eintritt.

7.6 Artenschutzmaßnahmen

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten und eine Bewertung der zu diesem Zeitpunkt bekannten geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgt. Mit den nachfolgend dargestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

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 folgende Maßnahmen durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Vorhabenträger umgesetzt werden.

Bereits vor der Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte Veränderungen im Plangebiet auf anderer Rechtsgrundlage werden hier nicht mehr behandelt.

Artenschutzmaßnahmen

Maßnahme 1

Gehölze (Bäume, Heckenzaun, Sträucher) dürfen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Zeitraum zwischen 01. November und 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden.

8 Realisierung

Im Bereich der Schule und der privaten Bebauung im Nordwesten des Plangebiets besteht kein aktueller bekannter Bedarf und keine Notwendigkeit für bauliche Veränderungen, so dass hier lediglich im Rahmen der Sicherung des Planungsrechts langfristig für alle Beteiligten Planungsrecht geschaffen werden soll, um Konflikte bei zukünftigen Entwicklungen zu vermeiden.

Das Kirsch-Areal indes war bis vor kurzem gewerblich genutzt, hier erfolgte jedoch bereits die Umsiedlung an den neuen Firmenstandort, so dass das Plangebiet aktuell brach liegt und eine Umgestaltung zeitnah begonnen werden kann.

9 Kosten

Ein städtebaulicher Vertrag mit den Investoren für den Neubaubereich wurde bereits abgeschlossen, so dass die Investoren die dort im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten tragen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Auf die Stadt Offenburg kommen dementsprechend keine weiteren Kosten zu. Lediglich der Kauf der Flächen für die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche als Verlängerung der Carl-Blos-Straße wird durch die Stadt Offenburg zu finanzieren sein. Hier wird im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Einigung mit dem Grundstücksbesitzer stattfinden.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,77 ha	100,0 %
Urbane Gebiete	25.312 m ²	91,28 %
MU1	15.781 m ²	
MU2	1.607 m ²	
MU3	3.452 m ²	
MU4	4.472 m ²	
Verkehrsfläche	2.071 m ²	7,47 %
Straße	1.806 m ²	
Fuß- und Radweg	265 m ²	
Öffentliche Grünfläche	238 m ²	0,86 %
Versorgungsflächen	108 m ²	0,39 %

Offenburg, den ____.



Stadt
Offenburg

Der Oberbürgermeister
Marco Steffens

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser