

# **Begründung zum Bebauungsplanentwurf „Süd-Oststadt II“**

## **1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte 1992 konnte das Gelände der ehemaligen Ihlenfeldkaserne für zivile Zwecke zur Verfügung gestellt werden. Die neue Nutzung des Geländes verlangt eine grundsätzliche städtebauliche Neubestimmung und Festschreibung in einem Bebauungsplan.

Erste städteplanerische Überlegungen für das Gebiet sahen eine Gliederung in zwei Erschließungsabschnitte vor:

Der nördliche Bereich (Bebauungsplan Südoststadt I) mit seinen weitgehend unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden aus der Entstehungszeit um 1898 wurde zum Teil für die Unterbringung der Einrichtungen des Kulturforums, wie Stadtbücherei, Jugendkunstschule, Musikschule, Volkshochschule, Schulpraktisches Seminar u.a., sowie für familiengerechte Wohnungen vorgesehen. Die Planung für diesen Bereich ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan Südoststadt I ist seit 11.2.2000 rechtskräftig. Die geplanten Maßnahmen sind weitgehend realisiert.

Im südlichen Bereich (Planbereich Südoststadt II) soll dem Bedarf an hochwertigen Wohnungen in Form von Geschosswohnungsbau, individuellen Wohnformen in verdichteten Stadthäusern und individuell bebaubaren Grundstücken für freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sollen Flächen für ein Altenpflegeheim und gewerbliche Mischnutzung bereitgestellt werden.

Die Planung basiert auf dem überarbeiteten Entwurf der 1. Preisträger des 1994 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbs mit folgenden wesentlichen Entwurfselementen:

- gute Einbindung in die umgebende Struktur der Oststadt durch Aufnahme der orthogonalen Blockstruktur und abnehmender Dichte von West nach Ost
- hohe räumliche Qualität durch den breiten in Ost-Westrichtung verlaufenden Grünzug mit altem Baumbestand
- gute Anbindung an die kulturellen Einrichtungen und den Stadtteilpark im nördlichen und östlichen Bereich des ehemaligen Kasernenareals durch die Nord-Süd- und Ost-West verlaufenden Fußgängerachsen
- hohe Wohnqualität durch den weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen der westlichen Grenze der Moltke-/Ortenberger Straße im Westen, der Franz-Ludwig-Mersy-Straße im Norden, den sozialen Einrichtungen (Altenpflegeheim, Familienzentrum, Spielplatz, Gemeindezentrum) im Osten und der südlichen Grenze der Fessenbacher Straße im Süden.

## **3. Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg**

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in der Fassung der 4. Änderung – 4 b - vom 29.10.1999 ist das ehemalige Kasernenareal als Wohnbaufläche, Teilbereiche entlang der Moltkestraße als Mischbaufläche ausgewiesen.

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Gelände liegt im südöstlichen Bereich der Offenburger Oststadt, umgeben von den Hauptverkehrsachsen „Moltke- / Ortenberger Straße“ im Westen und Fessenbacher Straße im Süden sowie von der Franz-Ludwig-Mersy-Straße – einer ruhigen Wohnstraße - im Norden. Zufahrten zum Gelände bestehen von der Moltkestraße, der Fessenbacher Straße und der Franz-Ludwig-Mersy-Straße.

Das Gelände ist, abgesehen von einigen Geländesprüngen, relativ eben. Es fällt von Ost nach West um ca. 1 % und von Nord nach Süd um ca. 0,5 %. Ein deutlicher Geländesprung verläuft in Nord-Südrichtung auf Höhe der geplanten Straße (Franz-Ludwig-Mersy-Straße Ost).

### **4.2 Umgebende Nutzungen**

Der Planbereich ist von unterschiedlichen Nutzungen umgeben. Im Norden entlang der Franz-Ludwig-Mersy-Straße liegen von West nach Ost das 4-geschossige Fabrikations- und Lagergebäude der Firma Vivil sowie in der Folge die sanierten Gebäude der ehemaligen Kaserne mit Kulturforum, Wohnungen und Dienstleistungsbereichen. Östlich der Brachfeldstraße schließen sich weitere mehrgeschossige Wohngebäude an.

Im Osten des Plangebietes liegen entlang der Grimmelshausenstraße das neue Altenpflegeheim des Vinzentiushauses, das Familienzentrum Oststadt, ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz sowie das Gemeindezentrum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Offenburg.

Südlich der Fessenbacher Straße grenzt der noch unbebaute Landschaftsbereich „Seitenpfaden“ an. Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Westlich der Ortenberger Straße ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden, überwiegend in Form von 2-geschossigen Doppelhäusern. Im Norden anschließend liegen westlich der Moltkestraße eine Großtankstelle sowie ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Supermarkt im Erdgeschoss.

### **4.3 Vorhandene Bausubstanz**

Von den ehemaligen Gebäuden des Kasernenareals steht im Planbereich an der Franz-Ludwig-Mersy-Straße nur noch das im barockisierenden Stil des frühen 20. Jahrhunderts errichtete ehemalige Mannschaftsgebäude (Haus Nr. 10) mit 3 Geschossen und hohem Mansarddach. Alle übrigen Kasernengebäude, Fahrzeughallen etc. sind inzwischen abgebrochen und beseitigt. Das Gebäude Franz-Ludwig-Mersy-Straße 10 wurde 1998-99 grundlegend saniert und mit 8 Wohnungen belegt.

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wurde als mittelfristige Lösung inzwischen ein Parkplatz mit 120 Stellplätzen für das Kulturforum neu angelegt. Der Parkplatz wird mit großkronigen Laubbäumen und Hecken intensiv eingegrünt. Die Parkierungsflächen sind wasserdurchlässig gestaltet. Die entlang der Fessenbacher-, Ortenberger- und Moltkestraße vorhandenen Einfriedigungen in Form von Mauern und Zäunen sollen weitgehend beseitigt werden.

Entlang der Moltke- und Ortenbergerstraße soll der Mauersockel auf Grund der vorhandenen Geländedifferenz und der Nähe zu den Bäumen erhalten bleiben.

### **4.4 Natur und Landschaft**

Das ehemalige Kasernenareal hat eine weitgehend geschlossene Einfassung mit Alleebäumen entlang von Moltke-, Ortenberger- und Fessenbacher Straße. Dazu kommt ein großer Baumbestand (meist Platanen) im Innern des Geländes, die schwerpunktmäßig im westlichen Geländebereich und in der Mitte in einer zentralen Grünachse liegen. Die nähere Untersuchung des Baumbestandes durch einen Sachverständigen zeigte, dass sich der Großteil der Bäume in relativ gutem Zustand befindet. Die Reststandzeiten werden mit wenigen Ausnahmen mit 15-30 Jahre oder über 30 Jahre angegeben.

Der Baumbestand ist ein nicht zu unterschätzender Vorteil für die weitere Nutzung und Gestaltung des Geländes. Es muss daher angestrebt werden, den Baumbestand weitestgehend zu erhalten sowie durch Neupflanzungen zu ergänzen. Dies ist im Hinblick auf das Kleinklima in diesem Bereich besonders wichtig, da nutzungsbedingt bei der Wiederbebauung des ehemaligen Kasernenareals ein großer Teil der Flächen durch Gebäude, Straßen, Wege und auch befestigte Plätze versiegelt sein wird.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet findet sich unter Ziffer 6.

### **4.5 Altlasten**

Auf dem überplanten Gelände stellt sich die Altlastensituation wie folgt dar: Im Grundwasser, Grundwasserflurabstand etwa 12 Meter, liegt in Teilbereichen eine Verunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) vor, die vom Landratsamt Ortenaukreis in Zusammenarbeit mit den zuständigen Organen der Bundesrepublik Deutschland (Oberfinanzdirektion) in den nächsten Jahren saniert wird. Von dieser Verunreinigung gehen keine Gefahren für die Nutzung auf der Fläche aus. Für die Sanierung werden die vorhandenen Grundwassermessstellen benutzt. Diese müssen deshalb erhalten und soweit sie überbaut, in die spätere Bebauung integriert werden. Die Sanierungsanlage selbst wird so platziert, dass keine Nutzungseinschränkung zu erwarten ist. Die Verbindungsleitun-

gen werden erdverlegt.

Punktuell vorhandene Boden- oder Bodenluftbelastungen mit den gleichen Schadstoffen werden vor einer Bebauung beseitigt.

## **4.6 Vorhandene Erschließung**

### **4.6.1 Motorisierter Individualverkehr**

Das ehemalige Kasernenareal liegt an den Hauptverkehrsachsen Moltke-, Ortenberger- und Fessenbacher Straße sowie an der neuen Franz-Ludwig-Mersy-Straße. Die Hauptzufahrt zum Südareal erfolgte von der Moltkestraße. Weitere Zufahrten liegen im Süden an der Fessenbacher Straße und Ortenberger Straße.

### **4.6.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Südostareal wird im Osten über die Grimmelshausenstraße und im Norden über die Weingartenstraße von der Schlüsselbuslinie S4 im Stundentakt bedient. Über die Weingartenstraße verkehrt zudem die Schlüsselbuslinie S 3, die die Linie S 4 zu einem Halbstundentakt verdichtet.

An der Südwestecke liegt an der Ortenberger Straße eine Haltestelle der Regionalbuslinie 7134/60, die etwa im Stundentakt verkehrt.

### **4.6.3 Geh- und Radwegeverbindungen**

Geh- und Radwege in beide Richtungen sind entlang von Moltke-, Ortenberger- und Fessenbacher Straße vorhanden.

## **4.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Stadt Offenburg hat 1994 das gesamte Kasernenareal erworben. Die Teilfläche mit dem Gebäude Franz-Ludwig-Mersy-Straße 10 befindet sich inzwischen in Privatbesitz.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliche Planung**

Die städtebauliche Planung basiert im wesentlichen auf dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Ihlenfeldkaserne“ und den nachfolgenden Überarbeitungen des Entwurfs der 1. Preisträger.

Die städtebauliche Grundidee mit aufgelockerten Wohnhöfen in orthogonaler Ausrichtung und abnehmender Dichte von West nach Ost wurde beibehalten. Eine lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Ostteil des Plangebietes bildet den Übergang zu den Gemeinbedarfseinrichtungen an der Grimmelshausenstraße und zum Wohngebiet „In der Wann“.

Ein von West nach Ost verlaufender Grünzug mit altem Baumbestand stellt die Verbindung zu diesem Bereich her.

Die als Fußgängerpromenade ausgebildete Nord-Südachse mit alleeartigem Charakter verbindet die nördlichen kulturellen Einrichtungen und den „Platz der Verfassungs-

freunde“, den neuen Stadtteilpark, mit dem neugeplanten Wohngebiet. Sie endet an der Fessenbacher Straße in einer kleinen platzartigen Aufweitung, die das Gegenstück zu dem kleinen Platz am Kulturforum darstellt, dem Beginn der Nord-Südachse. Durch die geplanten Straßen und Verbindungsachsen ist das Gebiet in 9 Blöcke gegliedert (s. Übersichtsplan):

### **5.1.1 Block 1**

Block 1 liegt in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes an Moltke- und Franz-Ludwig-Mersy-Straße.

Die Rahmenplanung sah für Block 1 ursprünglich eine geschlossene Randbebauung entlang der Moltkestraße als Standort eines Parkhauses vor. Mit Beschluss vom 10.05.99 hat der Gemeinderat beschlossen, auf den Bau des Parkhauses zu verzichten und dort im nordwestlichen Bereich von Block 1 eine ebenerdige Parkierungsanlage für das Kulturforum mit ca. 120 Stellplätzen herzustellen. Die Option, langfristig den Blockrand zu schließen und die Parkierung auf das zum Kulturforum günstiger gelegene Vivil-Gelände zu verlagern, bleibt jedoch erhalten. Die Parkierungsanlage wird mit großkronigen Bäumen und Hecken intensiv eingegrünt. Den östlichen Abschluss des Parkplatzes bildet ein Fußweg, der die Verbindung vom zentralen Grünbereich zur Amand-Goegg-Straße herstellt. Im Anschluss nach Osten ist Geschosswohnungsbau in Form von 3-4 geschossigen Blöcken in Ost-West Orientierung vorgesehen. Der westliche Block soll Altenwohnungen aufnehmen, die vom geplanten nahen Neubau des Paul-Gerhardt-Hauses betreut werden können. Im östlichen Block, entlang der Nord-Südachse, sollen familiengerechte Wohnungen entstehen. Die Parkierung für diese Wohnungen soll unterirdisch in einer Tiefgarage erfolgen. Der Stellplatzbedarf der Altenwohnungen kann oberirdisch entlang der Franz-Ludwig-Mersy-Straße und der Ost-West-Promenade nachgewiesen werden.

### **5.1.2 Blöcke 2, 5 und 8**

Block 2 liegt im Karree zwischen der Franz-Ludwig-Mersy-Straße im Norden und Osten, dem geplanten Wohnweg entlang des Ost-West-Grünzuges im Süden und der Nord-Süd Fußgängerachse im Westen.

An der Franz-Ludwig-Mersy-Straße, etwa in Blockmitte, liegt das ehemalige Mannschaftsgebäude (Haus Nr. 10) mit 3 Geschossen und hohem Mansarddach. Das inzwischen renovierte und mit 8 Wohnungen belegte Gebäude prägt den nördlichen Blockrand.

Die Bebauung der Restflächen von Block 2 soll entsprechend dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und den Empfehlungen der Bewertungskommission mit 2-3 geschossigen Stadthäusern erfolgen.

Entlang von Nord-Süd-Achse und Franz-Ludwig-Mersy-Straße Ost sind 3-geschossige Stadthauszeilen mit 14 bzw. 12 Hauseinheiten geplant. Der Zugang zu den Häusern der westlichen Zeile erfolgt von der Nord-Süd-Achse. Die notwendigen Stellplätze werden hier entweder in einer Gemeinschaftstiefgarage unter den Häusern bzw. den nach Osten vorgelagerten Hausgärten oder in Carports und Stellplätzen vor Kopf der Hauszeile untergebracht. Die östliche Zeile wird direkt von der Franz-Ludwig-Mersy-Straße Ost erschlossen und erhält vorgelagerte Carports.

Die in Blockmitte liegenden Hausgruppen von je 5 Hauseinheiten werden durch zwei kurze Stichstraßen von der Franz-Ludwig-Mersy-Straße Nord erschlossen. Ein nicht befahrbarer Wohnweg verbindet die beiden Stichstraßen und dient der fußläufigen Erreichbarkeit der Häuser. Die Parkierung für die zwei Hausgruppen erfolgt in Carports oder offenen Stellplätzen entlang der Stichstraßen.

Der südliche Blockrand wird durch zwei Gruppen mit je 4 zweigeschossigen Innenhofhäusern geschlossen. Die Parkierung erfolgt hier in einer im Erdgeschoss in das Gebäude integrierten Garage.

Der private Blockinnenbereich mit den Wohngärten der Häuser ist um ca. 1,2 m über das Straßenniveau angehoben. Die Gärten werden über ein nichtöffentliches Wegenetz auch von hinten erschlossen. In der aufgeweiteten Wegefläche in Blockmitte kann ein gemeinsamer Anwohnertreff und eine Spielfläche für Kinder bzw. Kleinkinder eingerichtet werden.

Die Bebauung und Gestaltung der südlich von Block 2 liegenden Blöcke 5 und 8, zwischen dem Ost-West Grünzug im Norden und der Fessenbacher Straße im Süden, soll in gleicher Weise mit Stadthäusern erfolgen wie in Block 2, wobei jedoch andere Haustypen nicht ausgeschlossen sind. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 165 m<sup>2</sup> und 324 m<sup>2</sup>.

### **5.1.3 Block 4**

Block 4 südlich des Ost-West Grünzuges an der Moltkestraße gelegen, soll mit einem Altenpflegeheim bebaut werden. Das Paul-Gerhardt-Werk möchte hier in einem 3-geschossigen Gebäudekomplex 108 Heimplätze als Ersatz für das Pflegeheim in der Brachfeldstraße errichten. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die hier befahrbaren Wohnwege des Ost-West Grünzuges von der Moltkestraße her. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück sowie in dem zwischen den Wohnwegen liegenden Grünzug nachgewiesen.

### **5.1.4 Blöcke 3, 6, 9**

Die östlich der Franz-Ludwig-Mersy-Straße liegenden Blöcke 3, 6 und 9 sollen gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 10.05.99 für die individuelle Bebauung mit anspruchsvolleren Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern oder kleinen Hausgruppen entwickelt werden. Hier wurde aus mehreren Varianten die Alternative mit zwei Gruppen für je 4 freistehende Einfamilienhäuser und drei Gruppen mit einer Kombination aus freistehenden und Doppelhäusern ausgewählt. Die Hausgruppen werden über kurze Stichwege, die in einer hofartigen Aufweitung enden, von der Franz-Ludwig-Mersy-Straße erschlossen. Um diese insgesamt 5 Stichwege sind in unterschiedlicher Anordnung und unterschiedlicher Grundstücksgröße 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser gruppiert. Die Aufteilung der Grundstücke bleibt variabel. Es sind je nach Größe der Grundstücke 26-32 Hauseinheiten machbar. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 210 m<sup>2</sup> und 690 m<sup>2</sup>.

### **5.1.5 Block 7**

Für Block 7 in der Süd-Westecke des Gebietes an der Ortenberger Straße liegen noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen vor. Da ein Wohnen hier aufgrund der Ver-

kehrsnähe nur beschränkt möglich ist, wird eine Mischnutzung vorgeschlagen. Ein 3-4 geschossiger Baukörper (z.B. ein repräsentatives Verwaltungsgebäude) soll städtebaulich die Ecke markieren und zur massiveren Bebauung entlang der Molkestraße überleiten. Die verkehrstechnische Anbindung des Eckgrundstücks erfolgt direkt von der Ortenberger Straße über die heute bereits vorhandene Zufahrt. Die für die Nutzung notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

### **5.1.6 Anforderungen an die architektonische Gestaltung**

Die hohe städtebauliche, gestalterische und architektonische Qualität des Nordbereichs der ehemaligen Kaserne soll sich auch im südlichen Areal fortsetzen. Eine sorgfältige, qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Freiflächen soll dies für den öffentlichen Raum sicherstellen.

Für die privaten Bauflächen werden im Hinblick auf ein abgestimmtes, einheitliches Erscheinungsbild gewisse Regelungen getroffen. Die individuelle Freiheit der Gestaltung besteht weiterhin.

Festgelegt werden soll Geschosszahl, Höhenentwicklung, Zuordnung der Garagen und Carports sowie Gestaltung der Dächer und Freibereiche.

Aufgrund der Dichte der 2-3-geschossigen Bebauung und der kleinen Grundstücke, sollen im Bereich der freistehenden Häuser, Doppelhäuser und Hausgruppen flachgeneigte Dächer bis 18° Neigung in Form von Sattel-, Pult-, oder ausnahmsweise Tonnendächern zugelassen werden, die nach Süden geneigt sind, um Solarenergienutzungen zu ermöglichen. Im Bereich der mehrgeschossigen Gebäude der Blöcke 1, 4 und 7 werden auch Flachdächer zugelassen. Von den Gebäudefluchten zurückgesetzte Attikageschosse die keine Vollgeschosse sind, werden in allen Gebieten zugelassen.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild, insbesondere im Hinblick auf die Dachlandschaft zu erreichen, soll in Anlehnung an den im nördlichen Bereich vorhandenen Bestand, die Farbe von Dachziegeln und Dachsteinen auf naturrot bis rotbraun festgelegt werden. Metaldächer sollen ausschließlich im grauen Metallton zugelassen werden. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist im Bezug auf ein gestalterisch befriedigendes Erscheinungsbild die Dachneigung einheitlich auszuführen und die Dacheindeckung in einheitlichem Material und Farbe herzustellen.

Einer Regelung bedarf auch die Anbringung von Antennen an Gebäuden und auf Dächern. Die Häufung von Antennenanlagen an Fassaden und auf Dächern führt häufig zu erheblichen Beeinträchtigungen von Gebäuden und Ortsbild. Insbesondere die Anbringung an Fassaden wirkt sich sehr störend aus. Aus diesem Grund soll die Anbringung von Antennen an Fassaden nicht zugelassen werden. Auf Dächern soll je Hauseinheit maximal eine Antennenanlage zugelassen werden. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die Möglichkeit am Breitbandkabelnetz der Telekom bzw. der Nachfolgesellschaft „Kabel Deutschland“ anzuschließen.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Schwerpunktmäßig soll das Gebiet dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Für die Bereiche entlang der emissionsträchtigen Ortenberger- und Moltkestraße mit gemischten Nut-

zungen (Parkplatz, Altenpflegeheim, Verwaltungsgebäude) soll Mischgebiet festgelegt werden.

### **5.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Für den Bereich der Wohnbebauung in Block 1, für die Blöcke 2,5, und 8 der Reihen-/Stadthausbebauung sowie für die Blöcke 3, 6, 9 der Einfamilienhausbebauung östlich der Franz-Ludwig-Mersy-Straße wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sollen die gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 (BauNVO) allgemein zulässigen Anlagen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden sowie die gemäß § 4 Abs. 3 (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss bzw. die Einschränkung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, hier schwerpunktmäßig Wohnflächen zu schaffen und aufgrund des in ausreichendem Umfang vorhandenen Bestandes derartiger Nutzungen in der näheren Umgebung.

### **5.2.2 Mischgebiet**

Für den westlichen Bereich von Block 1 (Parkplatz Kulturforum) sowie der Blöcke 4 und 7 wird „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Da hier entlang der Moltke- und Ortenberger Straße eine hochwertige Bebauung angestrebt wird, sollen die gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 7 (Tankstellen) und Ziff. 8 (Vergnügungstätten) ausgeschlossen werden. Der Ausschluss der o.g. Nutzungen erfolgt auch, um das Wohnen in angrenzenden Bereichen nicht zu beeinträchtigen.

### **5.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässigen Werten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Es wird durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhe, Grundflächenzahlen, und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die städtebaulich gewünschten Baufluchten der einzelnen Blöcke werden durch Baulinien definiert. Die Höhe der Gebäude bezogen auf das Straßenniveau wird durch die max. zulässigen Sockel- und Gebäudehöhen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Um trotz der relativ starken Verdichtung ein aufgelockertes und gut durchgrüntes Wohngebiet zu erreichen, wird im Bereich der freistehenden Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser die maximale Zahl der Wohnungen je Haus auf 2 begrenzt.

#### **5.2.4 Bauweisen**

Als Bauweisen werden die „offene“ und die „geschlossene“ Bauweise gem. § 22 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Gemäß der Darstellung im Zeichnerischen Teil sind zu der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen. Bei den östlich und westlich der Nord-Südachse liegenden Hausgruppen und Wohngebäuden wird „geschlossene“ Bauweise gem. § 22 Nr. 3 BauNVO (Gesamtlänge länger als 50 m) festgesetzt.

### **5.3 Verkehrserschließung**

#### **5.3.1 Motorisierter Individualverkehr (Äussere Erschließung)**

Die äussere Erschließung erfolgt über die umgebenden Hauptverkehrsstraßen, der Moltke-/Ortenberger Straße und der Fessenbacher Straße. Diese Straßen werden von der Planung teilweise berührt. Veränderungen ergeben sich im Bereich der Anbindung der inneren Erschließungsstraßen sowie im Bereich des Gehwegs entlang der Fessenbacher Straße. Der Fußweg an der Fessenbacher Straße verläuft zur Zeit direkt an den Stämmen der dort vorhandenen Platanen entlang. Durch Anhebungen im Wurzelbereich kommt es hier ständig zu Aufbrüchen und Unebenheiten im Belag und somit zu Gefahrenquellen. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen soll der Gehweg in die Mischfläche des südlichen Stichweges verlegt werden. Die jetzige Gehwegfläche wird rekultiviert und eingegrünt.

Unabhängig von der Planung Südoststadt II soll der Knotenpunkt Ortenberger Straße / Moltkestraße zum Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Der Knotenpunkt ist insbesondere mit Pendlerverkehr von und zum Kinzigtal (Ortenberg und Gengenbach) belastet. Seit der Inbetriebnahme der verlängerten Moltkestraße hat sich das Verkehrsaufkommen an dem Knoten deutlich erhöht. Dies führt dazu, dass vor allem der Linksabbiegeverkehr von der Moltkestraße in die Ortenberger Straße in Richtung Ortenberg zunehmend Probleme hat, abzubiegen. Oftmals stellt sich inzwischen ein deutlicher Rückstau in die Moltkestraße ein und die Autofahrer lassen sich vermehrt zu riskanten Abbiegemanövern verleiten. Durch die Einrichtung des Kreisverkehrsplatzes an der Einmündung Südring in die L99 Ende August 1999 hat sich eine weitere Verkehrszunahme eingestellt. Dies ist durch die nun wesentlich bessere Abbiegemöglichkeit vom Südring nach Norden in Richtung Offenburg bedingt.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation am Knoten Ortenberger Straße / Moltkestraße stünde noch eine weitere Möglichkeit zur Verfügung in dem der Knoten signalisiert würde:

Aufgrund des spärlichen Fußgängeraufkommens, der Rückstaubildungen und Folgekosten einer Signalisierung, der höheren Verkehrssicherheit und des besseren Ver-

kehrflusses bei einem Kreisverkehr und wegen den benachbarten nahegelegenen Straßen- und Grundstückseinmündungen bietet sich der Einsatz eines Kreisverkehrsplatzes an.

Für den Radverkehr können eigene Wege zur Verfügung gestellt werden.

Als Ergebnis der Diskussion im Planungs- und Verkehrsausschuss vom 10.4.2000, wurde der Wunsch des Gremiums, die problematische Verkehrssituation im Bereich des Knotens Ortenberger / Fessenbacher Straße langfristig durch Einrichtung eines weiteren Kreisverkehrsplatzes zu verbessern, in die Planung aufgenommen. Bereits heute gibt es in der morgendlichen Hauptverkehrszeit deutliche Engpässe, insbesondere für den Linksabbieger aus der Fessenbacher Straße. Diese Verkehrssituation wird sich durch die neue Bebauung noch verschärfen. Durch die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes sollen insbesondere die Abbiegevorgänge sicherer und flüssiger gestaltet werden.

Zur Sicherung der weiteren Planung im Bereich der äußeren Erschließungsstraßen, wurden diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen.

Die Kosten der äusseren Erschließung (Kreisverkehrsplätze) sind in den Erschließungskosten für das Baugebiet nicht enthalten. Die Baukosten des Kreisverkehrs Moltkestr. / Ortenberger Str. in Höhe von 450.000 DM sind im Mehrjährigen Maßnahmenprogramm ab 2003 anfinanziert. Die Baukosten des Kreisels Ortenber- / Fessenbacher Straße in Höhe von ebenfalls 450.000 DM sind derzeit nicht finanziert.

### **5.3.2 Motorisierter Individualverkehr (Innere Erschließung)**

Die Haupterschließung des künftigen Baugebiets erfolgt über die im 1. Abschnitt von der Moltkestraße bis auf Höhe der Brachfeldstraße bereits ausgebauten Franz-Ludwig-Mersy-Straße (Nord), die dort nach Süden abknickt und in die Fessenbacher Straße einmündet.

An diese Haupterschließungsstrasse (Tempo 30 Zone) ist ein in Ost-Westrichtung verlaufendes Wohnwegenetz zur Erschließung der privaten Grundstücke angeschlossen.

Die beiderseits des Ost-West Grünzugs verlaufenden Wohnwege sind auf Höhe der vorhandenen Zufahrt (zum ehemaligen Kasernengelände) auch an die Moltkestraße angebunden. Über diese Schleifenanbindung sollen jedoch ausschließlich der Block 4 mit dem Altenpflegeheim sowie die südlichen Bereiche von Block 1 erschlossen werden. Weiterhin erhält der Parkplatz des Kulturforums hier eine weitere Ausfahrt, was die Entzerrung der Verkehrsströme am Ende von Veranstaltungen erheblich begünstigt.

Die Wohnwege sind durch Poller auf Höhe der Nord-Südachse für den motorisierten Fahrverkehr unterbrochen. Ein Durchfahren von Ost nach West oder umgekehrt soll nicht ermöglicht werden (Schleichverkehr und zu starke Belastung des Knotens an der Moltkestraße). Alle Wohnwege sollen als verkehrsberuhigte Mischflächen gestaltet werden (Tempo 30).

### **5.3.3 Geh- und Radwegeverbindungen**

Für Fußgänger und Radfahrer stellte das ehemalige Kasernenareal ein absolutes Hindernis dar. Im Zuge der Neugestaltung werden die Wegeverbindungen sowohl in Ost-Westrichtung als auch in Nord-Südrichtung erheblich verbessert. Die Hauptverbindung zum nördlichen Bereich (Kulturforum, Platz der Verfassungsfreunde) wird durch die alleeartig gestaltete Nord-Südachse erreicht, die promenaden-

ähnlich als reine Fußgänger-/Radfahrerverbindung ausgebildet werden soll. Parallel dazu verlaufen weitere Gehwege beiderseits entlang der Franz-Ludwig-Mersy-Straße mit Fortsetzung nach Norden entlang der Brachfeldstraße.

Die östlich des Plangebiets liegende Bebauung (Baugebiet „In der Wann“, Familienzentrum Vinzentiushaus, Spielplätze etc.) wird über eine entlang des zentralen Grünbereichs bis zur Moltkestraße verlaufenden Radfahrer- und Fußgängerführung angebunden.

#### **5.3.4 Ruhender Verkehr**

Die privaten Parkieranlagen sind in der Beschreibung der einzelnen Blöcke unter Ziff. 5.11 – 5.15 bereits dargestellt. Im privaten Bereich soll im Bebauungsplan folgende Mindeststellplatzzahl festgelegt werden:

Geschosswohnungsbau (ohne Altenwohnungen)	1,0 ST / WE
Stadthäuser / Reihenhäuser	1,5 ST / WE
Einzel- / Doppelhäuser	1,5 ST / WE.

(Für Einzel- und Doppelhäuser jedoch mindestens 2 Stellplätze je Grundstück.) Öffentliche Stellplätze sind schwerpunktmäßig entlang der Franz-Ludwig-Mersy-Straße und vor Kopf der östlichen Hauszeilen der Blöcke 2, 5 und 8 -insgesamt 55-vorgesehen.

### **5.4 Grünflächen und Freiflächen**

#### **5.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich auf den Ost-West-Grünzug, der das gesamte Planungsgebiet durchzieht. Die Grünfläche dient einerseits der ökologischen Aufwertung des Gebietes, andererseits aber auch der landschaftlichen Einbindung der umgebenden Verkehrsflächen und Bebauung. Im Gegensatz zu der ansonsten recht regelmäßigen Gestaltung der Rasen- und Gehölzflächen soll hier die aufgelockerte, „parkartige“ Gestaltung eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten. Geprägt wird diese Grünachse durch den vorhandenen alten Platanenbestand, der im Zuge der Gestaltungsmaßnahmen zu ergänzen ist.

Eine weitere kleinere öffentliche Grünfläche ist im Südwesten des Gebietes geplant. Sie stellt einen zusätzliche Aufenthalts- und Begegnungspunkt dar.

#### **5.4.2 Sport- und Spielflächen**

Spielplätze- und Sportflächen für Rasenspiele stehen auf dem nahen „Platz der Verfassungsfreunde“ und den Spielflächen am Familienzentrum Oststadt in ausreichendem Maß zur Verfügung. Diese können über die geplanten Wegeverbindung schnell und sicher erreicht werden. Eine Ausweisung von weiteren öffentlichen Kinderspielflächen innerhalb des Plangebietes ist daher nicht notwendig. Jedoch werden die Möglichkeiten, auf der Straße in unmittelbarer Wohnumgebung zu spielen, als sehr wichtig angesehen. Voraussetzung sind dafür eine entsprechende Verkehrsregelung (Verkehrsberuhigte Bereiche) und spiefreundliche glatte Beläge. Diese Voraussetzungen sollen im Bereich der Ost-West verlaufenden Wohnwege geschaffen werden.

Am „Platz der Verfassungsfreunde“ stehen folgende Spielmöglichkeiten zur Verfügung:

Kleinkinderspielplatz mit Nestkarussell, Rutsche, Sandspielbereich und überdachtetem

Quartierstreff.

Die Rasenflächen westlich des Diagonalweges können für Rasenspiele genutzt werden. Die Sandflächen unter den Baumdächern bieten sich für Boule und ähnliche Spiele an. Im Bereich des Diagonalweges sind noch weitere Spielstationen geplant, die in erster Linie größere Kinder und Jugendliche ansprechen sollen.

Das vorhandene Spielangebot am Familienzentrum steht mit Bolzplatz, Streetballanlage, Schaukel und Tischtennisplatten ganztägig zur Verfügung. Dazu kommt der ab 17.00 Uhr und an Wochenenden ganztägig nutzbare klassische Spielplatz des Familienzentrums.

Weitere Kleinkinderspielplätze sollen wohnungsnah im Bereich des privaten Blockinnenbereichs errichtet werden. Im Geschosswohnungsbau besteht die Herstellungsverpflichtung der Bauherren im Rahmen des § 9 LBO (Block 1). In den Blöcken 2, 5 und 8 mit Stadthäusern ist je Block eine kleine private Gemeinschaftsfläche ausgewiesen, auf der ein Kleinkinderspielplatz evtl. mit Nachbarschaftstreff errichtet werden kann.

### **5.4.3 Private Grün- und Freiflächen**

Die Planung sieht einen hohen Anteil privater Grün- und Freiflächen vor. Damit wird eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes gewährleistet.

Zu unterscheiden sind (halböffentliche) Flächen, die gemeinschaftlich von den Bewohnern einzelner Blöcke genutzt werden können (Block 1, 4 und 7) und die rein privaten Bereiche, die parzelliert und den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet werden, wie dies in den Blöcken 2, 3, 5, 6, 8 und 9 der Fall ist.

Im Sinne einer aufeinanderabgestimmten Gestaltung des gesamten ehemaligen Militärgeländes orientiert sich die Grüngestaltung an den bereits fertiggestellten Grünflächen des Bebauungsplans „Südoststadt I“. Um die einheitliche Gestaltung sicherzustellen, werden wesentliche Vorgaben für die Pflanzung von Gehölzen auch auf den privaten Grünflächen getroffen. Vorgesehen ist die alleinartige Einfassung der Wohnstraßen mit standortgerechten Laubgehölzen sowie die Einfassung der verschiedenen Blöcke mit niedrigen, geschnittenen Hecken.

Über die stadtbildprägende Einfassung der Grundstücke durch Bäume und Hecken hinaus, werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen getroffen, die sich auf die Höhe der zu begrünenden Freiflächen und Dächer sowie auf die Menge und Auswahl der zu pflanzenden Gehölze beziehen. Durch diese Festsetzungen soll eine hohe Umweltqualität der Wohngebiete erreicht und mögliche negative Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt minimiert werden:

Mit der Grünanreicherung des Gebietes – z.B. auch durch die vorzusehende Begrünung von Flachdächern - sollen positive Auswirkungen auf das Lokalklima, auf den lokalen Wasserhaushalt und auf den Bodenschutz erreicht werden. Zur Schonung des lokalen Wasserhaushaltes sind nur wasserdurchlässige Flächenbefestigungen auf privaten Freiflächen zugelassen.

Die Nutzung standortgerechter Arten ist eine notwendige Voraussetzung für die Vita-

lität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung; sie begünstigt zugleich eine hohe Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Daher sind den textlichen Festsetzungen Artenlisten für die Gehölzauswahl beigelegt.

## **6. Eingriffsregelung gemäß BauGB**

### **6.1 Gesetzliche Vorgaben**

In § 1a BauGB ist festgelegt, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Veränderung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens ist zu prüfen, ob es aufgrund der Bauleitplanung zu Eingriffen i.S. des § 8 BNatSchG in Natur und Landschaft kommt. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft ist zu erfassen und zu bewerten. Hier wird geprüft, ob und inwieweit ein Ausgleich des geplanten Eingriffs möglich ist. Wenn Beeinträchtigungen sich durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vermindern oder vermeiden lassen, muss dieser Umstand in die Abwägung eingestellt werden. Die Belange von Natur und Landschaft dürfen nur zurückgestellt werden, wenn besondere Rechtfertigungsgründe vorliegen.

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand erfüllt. Durch Bebauung und Nutzungsänderung wird in den vorhandenen Landschaftshaushalt eingegriffen.

Im folgenden werden die landschaftsökologischen Gegebenheiten für das Plangebiet zusammenfassend dargestellt und bewertet.

#### **Bestandsbeschreibung**

Die hier vorliegende Bestandserfassung bezieht sich auf den Zustand des Geländes vor Planungsbeginn. Zum Zeitpunkt der Planbearbeitung sind im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Projektes bereits starke Veränderungen hinsichtlich Nutzung und Oberflächengestalt der Fläche durch den Abriss von Gebäuden, Entsiegelung von Grundflächen, Altlastensanierung etc. erfolgt. Diese bleiben in der folgenden Beschreibung unberücksichtigt.

## Naturraum

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet zur Bühl-Lahrer Niederterrasse und zwar zur Einheit „Ettlinger-Offenburger Schwemmlöbesebene“.

Bei dieser naturräumlichen Einheit handelt es sich um eine schmale Randzone am Fuß der Vorberge, die sich durch zumeist mächtige Ablagerungen von sehr fruchtbarem Schwemmlöß (Bodenzahlen um 70) auszeichnet. Sie wird von zahlreichen Bächen durchzogen. Klimatisch gesehen, liegt die naturräumliche Einheit mit einem Jahresmittel der Lufttemperatur von 9 bis 9,5° C in der Wärmestufe III. Die Spätfrostgefährdung ist mäßig. Die jährlichen Niederschläge belaufen sich auf durchschnittlich ca. 850 mm. Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) wird für diese Landschaftseinheit mit feuchtem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald sowie mit Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald angegeben.

Diese naturräumliche Einordnung beschreibt die tatsächlichen landschaftsökologischen Gegebenheiten jedoch nur sehr unzureichend, da diese sehr stark durch den städtischen Einfluss überprägt wurden. Klimatische und bodenkundliche Faktoren, Arten- und Biotopausstattung sowie das Landschaftsbild unterliegen aufgrund der bisherigen Nutzung und der Lage des Planungsgebiets innerhalb geschlossener Siedlungsflächen einem sehr starken menschlichen Einfluss.

## Boden

Die Angaben der Reichsbodenschätzung weisen den Standort als sandigem Lehm (sL3Lö) mit überdurchschnittlich hohen Bodenwertzahlen aus. Der natürliche Bodenaufbau wurde jedoch durch die bisherige Nutzung durch Verdichtung, in Teilbereichen auch durch Bodenauftrag und Auffüllungen mit Bauschutt verändert und degradiert. Aktuelle bodenkundliche Kartierungen liegen z.Zt. nicht vor.

Wie aus der folgenden Tabelle deutlich wird, waren zur Zeit der militärischen Nutzung des Geländes ca. 80% der Fläche versiegelt.

Flächennutzung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gebäude, Straßen und versiegelte Flächen	69.700	80,6
Schotterflächen und unbefestigte Flächen	16.800	19,4

Die versiegelten Flächen waren dem natürlichen Bodenhaushalt entzogen. Die Leistungsfähigkeit des Standorts hinsichtlich wichtiger landschaftsökologischer Bodenfunktionen (Standort für natürliche Vegetation, Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ist im Planungsgebiet dadurch derart eingeschränkt, dass sich zur Beurteilung der Eingriffsintensität eine differenzierte Beschreibung und Bewertung dieser Bodenfunktionen erübrigt. Auch kann die Funktion der Fläche als Lebensraum für Bodenorganismen nicht bewertet werden, da keine ausreichenden Bewertungsgrundlagen zur Verfügung stehen. Aufgrund der Altlasten im Boden (vgl. Ziff. 4.5) muss jedoch davon ausgegangen werden, dass diese Funktion im Planungsgebiet nur sehr eingeschränkt erfüllt werden kann.

Hinsichtlich der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ lässt sich aus den Angaben der Reichsbodenschätzung ableiten, dass es sich ursprünglich um einen Standort mit hoher Funktionserfüllung handelte. Auch diese Einschätzung kann nur unter Vorbehalt für eine Flächenbewertung herangezogen werden, da das Ausmaß der anthropogenen Bodenveränderungen nicht bekannt ist und die Angaben der Reichsbo-

denschätzung daher nur eingeschränkt Gültigkeit besitzen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Planungsgebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung für den Bodenschutz nur eine geringe Wertigkeit aufweist.

## **Wasser**

Oberflächengewässer kommen im Planungsraum nicht vor.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse liegen nur wenig Untersuchungen vor. Der Grundwasserflurabstand liegt bei etwa 12m. Aufgrund der überwiegenden Versiegelung steht die Fläche nicht mehr in Verbindung mit dem Grundwasserhaushalt. Eine Grundwasseranreicherung konnte unter den bisherigen Bedingungen kaum stattfinden, da das gesamte Regenwasser der versiegelten Flächen in die Kanalisation abgeführt wurde.

Für die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes war die Planungsfläche daher bislang als geringwertig einzuschätzen.

Hinsichtlich der Sicherung der Grundwasserqualität muss die Fläche in ihrem bisherigen Zustand als problematisch eingestuft werden. Untersuchungen ergaben, dass eine Belastung des Grundwassers mit chlorierten Kohlenwasserstoffen und aromatischen Kohlenwasserstoffen besteht (s.a. Ziff. 4.5).

## **Klima**

Die Planungsfläche gehört bereits aufgrund natürlicher Gegebenheiten zu den Gebieten mit sehr starker Wärmebelastung. Die kleinklimatologische Bedingungen wurden im Rahmen einer stadtklimatologischen Untersuchung (Richter&Röckle, 2000) beschrieben. Demnach wird das Untersuchungsgebiet durch lokale Windsysteme beeinflusst (Kaltluftabflüsse aus der Schwarzwald-Vorbergzone, Einfluss des Kinzigtälers), wodurch sich für den Standort positive Effekte ergeben.

Die bisherige Nutzung der Fläche als Kasernengelände mit hohem Anteil an Bebauung und versiegelter Fläche führte aber zu einer verstärkten Erwärmung des Gebietes und einer relativ niedrigen Verdunstungsrate.

Das o.g. Gutachten führt allerdings aus, dass sich der vorhandene Baumbestand positiv auf das Kleinklima im Gebiet und seiner näheren Umgebung auswirkt, da insbesondere im Sommer die Bäume aufgrund ihres Schattenwurfes und ihrer Verdunstung eine Abkühlung bewirken.

## **Arten- und Biotopschutz**

Die Biotop- und Artenausstattung der Fläche ist durch die extrem naturfernen Lebensbedingungen für Flora und Fauna geprägt. Versiegelung und Bebauung haben den natürlichen Lebensgemeinschaften ihren Lebensraum entzogen. Lediglich ein untergeordneter Anteil an unversiegelter Fläche blieb als Standort für Vegetation erhalten. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Ruderalflächen, zu deren Artenzusammensetzung keine schriftlichen Angaben vorliegen. Aufgrund der Bautätigkeit ist eine nachträgliche Erfassung nicht mehr möglich. Gemäß mündlicher Angaben handelte es sich um wenig gepflegte Rasenflächen, die einen relativ hohen Anteil an Arten der städtischen Ruderalvegetation enthielten.

Die hohe Anteil an naturfernen Biotoptypen wird aus folgender Tabelle deutlich:

<b>Flächennutzung</b>	<b>ökologische Wertigkeit</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Gebäude, Straßen und versiegelte Flächen	nicht vorhanden	69.700
Schotterflächen	sehr gering	1.500
Ruderalvegetation auf unbefestigten Flächen	mittel	15.300

Erwähnenswert ist vor allem auch der Gehölzbestand, für den eine ausführliche Dokumentation vorliegt (vgl. „Zustandsbeurteilung für den Gehölzbestand südliches Ihlenfeldareal vom Mai 1996).

<b>Einschätzung des Allgemeinzustandes/geschätzte Reststandzeit</b>	<b>Anzahl Bäume</b>
sehr guter Allgemeinzustand / Erhaltung mehr als 30 Jahre	53
guter Allgemeinzustand / Erhaltung 15-30 Jahre	62
mittlerer Allgemeinzustand / Erhaltung 5-15 Jahre	13
schlechter Allgemeinzustand / Fällung empfohlen	5

Der Allgemeinzustand des Baumbestands wurde dabei also überwiegend als gut bis sehr gut beurteilt. Ein großer Teil des gepflanzten Baumbestand (Platanen [Platanus spec.], Robinien [Robinia pseudoacacia], Kastanien [Aesculus hippocastaneum], Jap. Blüten-Kirsche [Prunus serrulata]) entspricht allerdings nicht den Arten der potentiell natürlichen Vegetation. Trotzdem sind die Bestände auch aus ökologischer Sicht als wertvoll zu beurteilen, da aufgrund der großen Stammdurchmesser und des recht hohen Baumalters ein hoher Anteil an Altholz und Baumhöhlen zu erwarten ist. Altholz- und höhlenreiche Baumbestände dienen zahlreichen Tierarten als Nahrungs-, Schlaf- oder Brutlebensraum (holzbewohnende Insekten, Fledermäuse, Vogelarten, wie Spechte, Kleiber, Eulen etc.).

Durch Naturverjüngung entstandene Baumbestände (z.B. Erlen [Alnus glutinosa], Sal-Weiden [Salix caprea] verschiedene Ahornarten [Acer spec.]) finden sich über das Gelände verteilt. Dabei handelt es sich im wesentlichen um Bäume im Alter von 20-30 Jahren mit entsprechend geringeren Stammdurchmessern.

### **Ortsbild/Landschaftsbild**

Auch das Erscheinungsbild der Fläche wurde durch die militärische Nutzung geprägt. Der hohe Anteil versiegelter Flächen und die unterschiedlichen Fahrzeughallen und technischen Einrichtungen bestimmten das Bild. Aufgelockert wurde der optische Eindruck durch den gepflanzten Baumbestand und den damals vorhandenen Anteil ruderalisierter Grünflächen. Von außen wurde das Gelände optisch maßgeblich durch die sie umgebenden Mauern beeinflusst.

## 6.3 Bewertung des Eingriffs

### Schutzgut Boden

Durch die Flächenumnutzung und die Neubebauung des Geländes verringert sich der Versiegelungsgrad im Planungsgebiet erheblich. Während vor der Beplanung von den insg. ca. 86.600 m<sup>2</sup> des Planungsgebietes ca.70.000 (80%) bebaut bzw. durch wasserundurchlässige Beläge befestigt waren, ermöglichen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans eine maximale Versiegelung von: 57.500m<sup>2</sup> (66,5%) im gesamten Planungsgebiet. Folgende Tabelle verdeutlicht diesen Sachverhalt.

	Planung			Bestand		
	Gesamtfläche	max. zulässig zu versiegelnde Fläche	min. als Grünfläche anzulegende Fläche	Gesamtfläche	versiegelte Fläche	Ruderal- und Schotterflächen
Allg. Wohngebiet	44.900	25.200	19700	-		
Mischgebiet	12.900	7.700	5200	-		
militärisch Sonderfl.	-	-	-	73.500	56.700	16.800
Verkehrsfläche	24.600	24.600	-	13.000	13.000	
öff. Grünfläche	4.100	-	4.100	-	-	
<b>Summe</b>	<b>86.500</b>	<b>57500</b>	<b>29.000</b>	<b>86.500</b>	<b>69.700</b>	<b>16.800</b>
<b>% Anteil an der Gesamtfläche</b>	<b>100%</b>	<b>66,5%</b>	<b>33,5%</b>	<b>100%</b>	<b>80,6%</b>	<b>19,4%</b>

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sehen vor, dass der minimale Grünflächenanteil bei 29.000 m<sup>2</sup>, also bei 33,5% liegt. Dies bedeutet eine Verringerung der Versiegelungsflächen um ca. 12.200 m<sup>2</sup>. Mit der Entsiegelung dieser Flächen können wichtige Bodenfunktionen (Standort für Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) zumindest eingeschränkt wieder erfüllt werden. Die Qualität des Standorts als Lebensraum für Bodenorganismen dürfte sich im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Altlastensanierung deutlich verbessern.

Allerdings sind Beeinträchtigungen des natürlichen Bodengefüges zu erwarten, da im Zuge der Altlastensanierung Abgrabungsflächen entstehen, die mit ortsfremdem Material aufgefüllt werden müssen.

Eine Gesamtbeurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Neubebauung des Gebiets aufgrund der Bodenentsiegelung positive Auswirkungen auf den Bodenschutz zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushalt wird auf 12.200m<sup>2</sup> hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen verbessert.

## **Schutzgut Klima**

Die lokalklimatischen Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet (vgl. Richter & Röckle, 2000) führen an, dass durch die Bebauung die nächtlichen Windsysteme abgeschwächt werden könnten. Damit wären negative Auswirkungen auf das Klima für das Gebiet selbst und für die westlich davon liegende Wohnbebauung verbunden.

Diese Beeinträchtigungen konnten durch planerische Mittel vermieden werden: Durch die Anordnung der Gebäude, die Ausrichtung der Baukörper und durch die vorgesehenen Grünschnitten in Ost-West-Richtung ist weiterhin ein guter Luftaustausch möglich. Eine Beeinträchtigung des Gebietes sowie seiner Umgebung ist insofern nicht zu erwarten.

Auch der Gefahr einer Schadstoffakkumulation im Straßenraum der Moltkestrasse konnte durch eine günstige Anordnung der Gebäude begegnet werden. Da auf eine Riegelbebauung verzichtet und die Bebauung einen ausreichenden Abstand zur Straße hat, sind auch unter diesem Aspekt keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Neubebauung ist eine Erhöhung des Grünflächenanteils von bisher weniger als 20% auf künftig mehr als 33% im Planungsgebiet verbunden. Dies führt zu einer verminderten Erwärmung der Fläche und zu einer erhöhten Verdunstungsrate. Mit der differenzierten Gestaltung der Planungsfläche ist weiterhin eine Erhöhung der Klimavielfalt und damit eine Verbesserung der klimatischen Gesamtsituation verbunden.

## **Schutzgut Wasser**

Da Oberflächengewässer im Planungsgebiet nicht vorhanden sind, spielt das überplante Gebiet lediglich eine Rolle hinsichtlich ihrer Funktion für den Grundwasserhaushalt.

Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils wird die quantitative Grundwassersituation verbessert, da hier eine Grundwasseranreicherung wieder ermöglicht wird. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen bestimmt, dass das Regenwasser von den versiegelten Flächen der Blöcke 4-9 auf dem Baugebiet selbst oder in direkter räumlicher Nähe zurückzuhalten ist.

Im Vergleich zum bisherigen Zustand wird dem lokalen Wasserkreislauf daher weniger Wasser entzogen.

Auch eine qualitative Verbesserung der Grundwassersituation ist zu erwarten, da durch die Altlastensanierung die Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser verringert wird.

Zusammenfassend ist daher durch die Neugestaltung des Planungsgebiets eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes gegeben.

## **Schutzgut Arten und Biotope**

Bereits die vorbereitende Bautätigkeit (Abriss der Gebäude, Entsiegelung, Altlastensanierung) ist mit einer nahezu vollständigen Vernichtung der bisherigen Bodenvegetation verbunden. Der Eingriff führt damit zu einem Verlust der oben erwähnten Rasen- und Ruderalflächen.

Die folgende Tabelle stellt die Flächenbilanzierung zusammen:

Nutzungsart/Biototyp	Biotopwert	Bestand in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>
Gebäude, Straßen und versiegelte Flächen	nicht vorhanden	69.700	57.500
Schotterflächen	gering bis mittel	1.500	
Ruderalvegetation auf unbefestigten Flächen	mittel	15.300	
Private Grünflächen	gering bis mittel		24.900
Öffentliche Grünfläche	gering bis mittel		4.100

Aus dieser Aufstellung ergibt sich, dass zwar der Anteil an Biotopflächen mittlerer Wertigkeit abnimmt (Verlust von Ruderalfläche). Demgegenüber wird jedoch ein ähnlich hoher Anteil an Fläche aufgewertet. Ca. 12.000 ha der Fläche, die bisher ohne ökologischen Wert (Versiegelungsfläche) eingestuft werden musste, wird durch die Nutzung als öffentliche bzw. private Grünfläche in ihrer Wertigkeit gesteigert.

Die Planung ist daher nicht als Eingriff in Biotopflächen zu werten.

Im Zuge der Abbruchmaßnahmen mussten ca. 20 Bäume entfernt werden. Dabei handelt es sich zum großen Teil um Baumbestand aus Spontanverjüngung, bzw. Koniferen, die bei der Baumbegutachtung mit einer Reststandzeit von weniger als 15 Jahren eingestuft wurden. Bei der Durchführung der Bauvorhaben werden weitere Bäume entfernt werden müssen bzw. durch den Eingriff in den Wurzelbereich besteht die Gefahr, dass sie empfindlich geschädigt werden. Betroffen sind aller Voraussicht nach 4 bis 8 Bäume.

### **Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild**

Mit der Neubepflanzung des Geländes wird eine Eingliederung der Fläche in die umgebende Bebauung angestrebt. Die frühere optische Trennung des Geländes von der Umgebung wird durch den Rückbau der Kasernenmauern abgemildert. Vor allem auch durch den erhöhten Anteil an Grünflächen und durch die geplanten Baumpflanzungen ergeben sich positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

## **6.4 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Einige vorgesehene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Ziff. 6.3 bereits beschrieben. Zusätzlich zu erwähnen sind weitere Maßnahmen, die sich positiv auf den Landschaftshaushalt auswirken:

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und privaten Wegen vermindert die Menge an abzuführendem Regenwasser.

Die Begrünung der Flachdächer führt einerseits zu einer Verbesserung des Lokalklimas (Erhöhung der Verdunstungsleistung, Staubfilterung etc.) und andererseits zu einer Reduzierung des Regenwasseranfall.

Durch öffentliche und private Grünflächen, durch Hecken- und Baumpflanzungen wird das Grünvolumen im Planungsgebiet entscheidend erhöht. Auch diese Maßnahmen haben positive Auswirkungen auf den Klima- und Wasserhaushalt. Insbesondere dienen sie aber auch einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbilds.

Die Pflanzung von mindestens 120 standortgerechten Bäumen im Planungsgebiet kompensiert den Verlust, der durch die Neubebauung verursacht wird.

## 6.5 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

In der folgenden Tabelle werden die oben ausgeführte Bewertung noch einmal stichpunktartig zusammengefasst und bilanziert:

Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Situation / Ausgleichsmaßnahmen	Bilanz
Boden	Kein Eingriff:	Verringerung der versiegelten Fläche, Sanierung belasteter Böden	Verbesserung der Situation
Klima	Kein Eingriff	Erhöhung des Grünvolumens durch Pflanzung von Bäumen, Begrünung der priv. und öff. Grünflächen, Begrünung von Dächern	Verbesserung der Situation
Wasser	Kein Eingriff	Verbesserung des Wasserhaushaltes durch Entsiegelung, Regenwasserrückhaltung und Dachbegrünung	Verbesserung der Situation
Arten- und Biotope	Verlust von 15.300 m <sup>2</sup> mittelwertiger Biotopfläche und Verlust von 25-30 Bäumen	Aufwertung von ca. 40.000m <sup>2</sup> bisher versiegelter Fläche, Pflanzung von mind. 120 Bäumen	Es verbleibt kein Defizit
Landschaftsbild	Kein Eingriff		

Durch das geplante Vorhaben lassen sich auf alle Schutzgüter - mit Ausnahme des Biotop- und Artenschutzes - positive Auswirkungen feststellen. Die Beeinträchtigungen, die sich durch die Baumaßnahmen auf den Biotop- und Artenschutz ergeben, werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen, Erhöhung des Anteils an Grünfläche) ausgeglichen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht als notwendig erachtet.

Die Flächen (ca. 12.200m<sup>2</sup>), die durch den geringeren Versiegelungsgrad neu gewonnen und ökologisch aufgewertet werden, sollen im Rahmen eines neu einzurichtenden „Ökokontos“ als Kompensation für andere Baumaßnahmen angerechnet werden.

## 7. Ver- und Entsorgung / Schallschutz

### 7.1 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an die städtische Wasserversorgung angeschlossen. Das Leitungsnetz wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu verlegt.

### 7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zum Teil im Mischsystem, zum Teil im Trennsystem. Der nördlich des Ost-West Grünzuges liegende Bereich wird im Mischsystem entwässert. Im restlichen Bereich wird das Abwasser im Trennsystem abgeführt. Das Leitungsnetz wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu verlegt. Das im Trennsystem anfallende Regenwasser wird in das südlich der Fessenbacher Straße verlauf-

fende Riesbächle eingeführt. Im Bereich des Riesbächle ist eine Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Direkte Rückhaltungen im Bereich einzelner Grundstücke werden in den großen Blöcken 4 und 7 vorgeschrieben.

### **7.3 Gasversorgung**

Das Gebiet wird von der Gasversorgung Mittelbaden mit Gas versorgt.

### **7.4 Elektroversorgung**

Die Elektroversorgung erfolgt durch das EW Mittelbaden. Die bestehenden Trafostationen sind ausreichend für die Versorgung des Gebietes. Die Trafostation in der Nordwestecke von Block 1 soll bei einer späteren Bebauung dieses Bereichs in das Gebäude integriert werden.

### **7.5 Telekommunikation**

Das Gebiet wird an das Telekommunikations- und Breitbandkabelnetz der Telekom AG angeschlossen.

### **7.6 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung des Mülls erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

### **7.7 Schallschutz**

Auf der Moltke- und Ortenberger Straße herrscht eine große Verkehrsdichte (z.Zt. ca. 8.500 Kfz / 24 Std. an der Moltkestraße und 19.500 Kfz / 24 Std. an der Ortenberger Straße), die Blockrandnutzungen, insbesondere das Wohnen beeinträchtigt.

Ähnliches gilt auch für die Fessenbacher Straße (z.Zt. ca. 5160 KFZ / 24 Std.)

Die näherungsweise ermittelte Lärmbelastung durch den Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Fessenbacher Straße liegt an den südlichen Blockkanten von Block 8 bei ca. 57 – 58 dB (A) bei Tag und ca. 49 – 50 dB (A) bei Nacht, an der südwestlichen Blockkante bei 58 dB (A) Tag und 52 dB (A) Nacht (Einfluss der Ortenberger Straße). An der südlichen Blockkante von Block 9 liegen die Schallpegelwerte bei ca. 56 dB (A)/ bei Tag und ca. 48 dB (A) Nacht.

Die Lärmbelastung im Mischgebiet entlang der Moltke-/Ortenbergerstraße liegt an den westlichen Blockkanten von Block 4 und 7 bei ca. 62 dB (A) / Tag und ca. 52 dB (A) bei Nacht.

Die Lärmbelastung durch Verkehr entlang dieser Straßen übersteigt die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (WA: 55 dB (A)/Tag, 45 dB (A) Nacht, Mi 60 dB (A)/Tag 50 dB (A)/Nacht zum Teil in erheblichem Maß.

Da jedoch im innerstädtischen Bereich keine Möglichkeiten eines aktiven Lärmschutzes gegeben sind, muss mit planerisch/baulichen Maßnahmen bzw. passiven Lärmschutzmaßnahmen auf die Situation reagiert werden.

Im Bereich der am stärksten belasteten Bereiche entlang Ortenberger- und Moltkestraße wird Mischgebiet festgelegt. Die abschirmende Bebauung soll die dahinterliegende

Wohnbebauung schützen und die Lärmbelastung mindern. Für das Mischgebiet werden im B-Plan zudem passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) festgelegt, welche sicherstellen, dass die zulässigen Lärmpegelwerte gem. DIN 18005 eingehalten werden. Darüber hinaus wird empfohlen mit baulich/planerischen Maßnahmen auf die Situation zu reagieren (z.B. Orientierung von Aufenthaltsräumen zum Blockinnenbereich, kontrollierte Raumlüftung u.ä.).

Für die geringer belastete Wohnbebauung entlang der Fessenbacher Straße wird empfohlen, mit planerisch-architektonischen Mitteln auf die Lärmbelastung zu reagieren (z.B. Anordnung von Nebenräumen an die lärmbelasteten Gebäudeseiten – oder Innenhofbautyp mit Garagen und Eingangsseiten zur Straßen). Weiterhin werden hier im B-Plan ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern festgelegt. Empfohlen wird hier ebenfalls die auch aus energetischen Gesichtspunkten sehr sinnvolle Installation kontrollierter Raumlüftung in Verbindung mit Lärmschutzfenstern.

## **8. Folgeeinrichtungen**

### **8.1 Kindergarten**

Der Bedarf an Kindergartenplätzen kann im neugeschaffenen Kindergarten im Familienzentrum Oststadt in der Grimmelshausenstraße gedeckt werden (Entfernung ca. 350 -500 m).

### **8.2 Schulen**

Das Gelände liegt im Einzugsbereich der „Georg-Monsch-Schule“. Der Bedarf an Grundschulplätzen für den Planbereich kann von dieser Schule abgedeckt werden.

### **8.3 Spiel- und Sportplätze**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 5.6.2

## **9. Realisierung**

### **9.1 Bodenordnung**

Da alle unbebauten Flächen im Plangebiet sich im Eigentum der Stadt Offenburg befinden, erübrigt sich ein Bodenordnungsverfahren. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Zuge der Erschließung.

## 9.2 Kosten Schätzung 6/2000

### 9.2.1 Freilegen des Geländes

Abbruch / Entsiegelung etc. DM 1.500.000,--

### 9.2.2 Erschließung

Straßenbau (innere Erschließung) DM 3.350.000,--  
 Grünanlagen DM 250.000,--  
 Vermessung DM 180.000,--  
 DM 5.280.000,--

## 10. Städtebauliche Daten

### 10.1 Flächengliederung und Vergleichswerte

		m <sup>2</sup> Einzelfläche	m <sup>2</sup> Gesamtfläche	% Einzel	% Gesamt
1.	Fläche des Plangebiets		86.700		
2.	Flächen, die nicht zur Bruttobaufläche gehören: Verkehrsflächen von Moltke-, Ortenberger-, und Fessenbacher Straße	13.100	13.100		
3.	Bruttobaufläche		73.600		100%
4.	Verkehrsflächen Franz-Ludwig-Mercy-Straße Mischflächen, Geh- und Radwege	4.240 7.880	12.120	5,76 % 10,7 %	16,4%
5.	Grün- und Freiflächen		3.855		5,24%
6.	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)		30		0,04%
7.	Nettobaufläche Allgemeines Wohngebiet Mischgebiet	44.900 12.700	57.600	61,0% 17,26%	78,26%

## 10.2 Wohneinheiten / Hauseinheiten

	Hauseinheiten	Wohneinheiten
Bestand Block 2		8 WE
<b>Planung:</b>		
Block 1		
Altenwohnungen		ca. 40 WE
Geschosswohnungen		ca. 38 WE
Block 2		
Stadthäuser	ca. 44 HE	44 WE
Block 5		
Stadthäuser	ca. 36 He	36 WE
Block 8		
Stadthäuser	ca. 36 He	36 WE
Blöcke 3, 6, 9		
Einfamilienhäuser		
Freistehende EFH	20 He	ca. 30 WE
Doppelhäuser	12 He	12 WE
<b>Summe Hauseinheiten</b>	148	
<b>Summe Wohneinheiten</b>		
<b>Planung</b>		236 WE
<b>Planung + Bestand</b>		244 WE

## 10.3 Einwohner

Blöcke 1, 2, 3, 5, 6 und 8	244 WE x 2,5	ca. 610 EW
Block 4 Pflegeheim,	108 Heimplätze	<u>ca. 110 EW</u>
<b>Summe Einwohner</b>		<b>ca. 720 EW</b>

Offenburg, den

Dr. Bruder  
Oberbürgermeister