

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 145**  
**„Rammersweierstraße / Prinz - Eugen - Straße“**  
**GEMARKUNG OFFENBURG**

**Aufstellung**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**  
**13.10.2014**  
**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**  
**301.3110.26.1-145**

## **Inhalt**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

- 1.1 Innenentwicklung im bestehenden Geltungsbereich
- 1.2 Ergänzung durch Wohngebiet nördlich der Hornisgrindestraße
- 1.3 Bestehendes Planungsrecht
- 1.4 Bebauungsplanverfahren

### **2. Geltungsbereich**

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **4. Angaben zum Bestand**

- 4.1 Lage und Topografie
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Bebauung
- 4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

### **5. Planinhalt**

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung,
- 5.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen
- 5.5 Flächen für Gemeinbedarf
- 5.6 Verkehrsflächen
- 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.8 Immissionsschutz
- 5.9 Entwässerung
- 5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen
- 5.11 Örtliche Bauvorschriften
- 5.12 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und Hinweise

### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz**

### **7. Realisierung**

### **8. Kosten**

### **9. Flächenbilanz**

Anlage: Lageplan der Baumstandorte mit Ersatzquartieren für Vögel u. Fledermäuse

Anhang: Fachgutachten zum Artenschutz (Stand: August 2013)  
Schalltechnische Untersuchung (Stand: Juli 2014)

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan soll eine Bebauung des ungenutzten Grundstücks Flst. 552/2 mit einer Wohnbebauung ermöglichen. Er soll weiter die Grundlage für eine Erweiterung der Polizeidirektion und eine Weiterentwicklung des Schulstandorts schaffen.

### Erweiterung des Gebäudes der Polizeidirektion an der Prinz-Eugen-Straße

Die Neustrukturierung der Polizeiverwaltung auf Landesebene führt zu einer Konzentration von Dienststellen in Offenburg und hat einen zusätzlichen Raumbedarf zur Folge. Der Standort in der Prinz-Eugen-Straße soll daher vergrößert werden. Das in einem umgebauten ehemaligen Mannschaftsgebäude der Kaserne "La Horie" angesiedelte Dienst- und Verwaltungsgebäude der Polizei an der Prinz-Eugen-Straße kann diesen Raumbedarf nicht erfüllen. Erweiterungen sind gegenwärtig weder auf dem Grundstück mit dem Bestandsgebäude noch auf dem benachbarten 0,2 ha großen Grundstück, das die Polizei erwerben möchte, möglich.

### Umstrukturierung und Erweiterung der Oststadtschulen

Gegenwärtig wird ein Schulkonzept für Offenburg erarbeitet. Handlungsbedarf besteht u.a. bei den Oststadtschulen. Um an den beiden Schulstandorte "Georg-Monsch-Schule" und "Prinz-Eugen-Straße" die Voraussetzungen für den Ganztagsunterricht zu schaffen, werden Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen erforderlich. Erste Überlegungen sahen vor, am Standort Prinz-Eugen-Straße ein neues Gebäude für eine 2-zügige Grundschule im Ganztagsbetrieb mit Mensa und Betreuungsräume für das Bunte Haus zu erstellen. Die Planungen wurden vorerst ausgesetzt, da sich herausgestellt hatte, dass auf Seiten der Betroffenen noch Gesprächsbedarf besteht. Das Nutzungskonzept, das erarbeitet wurde, steht infolgedessen ebenfalls auf dem Prüfstand. Unabhängig davon, ob an dem Standort eine Mensa realisiert werden wird, ist mit einer baulichen Erweiterung der Oststadtschulen zu rechnen. Eine Prüfung der verfügbaren Grundstücksflächen hat ergeben, dass nur der an der Rammersweierstraße liegende städtische Grundstücksteil für einen Neubau geeignet ist. Das benachbarte Grundstück des ETSV (bisheriges Keglerheim), das bereits erworben wurde, soll in die Planung einbezogen werden.

Das städtische Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" und ist als "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule" festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine Baumaßnahme im nördlichen Grundstücksbereich bisher nicht zu. Das Grundstück soll jetzt in den neuen Bebauungsplan Nr. 145 aufgenommen werden, so dass eine Bebauung möglich ist.

### Wohnbebauung mit Reihenhäusern

Der ursprüngliche Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ war eine Bauanfrage des Grundstückseigentümers für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Teil des Grundstücks Rammersweierstraße 100, Flst. 552/2.

Der Bereich zwischen der Bebauung entlang der Rammersweierstraße und dem Polizeipräsidium wurde in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt. Die Miet- und Pachtverträge sind mittlerweile ausgelaufen oder wurden im Einvernehmen zwischen den

Beteiligten aufgehoben. Nach Aufgabe der Nutzung soll der Bereich aufgrund seiner Lage im Bebauungszusammenhang einer Bebauung zugeführt werden.

### **1.3 Bestehendes Planungsrecht**

Der ca. 1,6 ha große östliche Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße". Der Bebauungsplan ist in der Fassung der 1. Änderung rechtskräftig seit dem 21.01.2000.

Der nördliche Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Galgenfeld und Moltkestraße von Gemarkungsgrenze bis Rittweg“. Der einfache Bebauungsplan trifft lediglich Festsetzungen zu den Baufluchten und zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Darüber hinaus findet § 34 BauGB Anwendung.

### **1.4 Bebauungsplanverfahren**

Der Gemeinderat hat am 13.05.2013 beschlossen, das Verfahren zu Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ einzuleiten.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt. Gleichzeitig wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 124 "Prinz-Eugen-Straße" für den Bereich, der künftig durch den neuen Bebauungsplan Nr. 145 „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ abgedeckt wird, aufgehoben.

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB fand vom 1.7.2013 bis zum 2.8.2013 statt. Die förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" wird im Westen durch die Rammersweierstraße, im Norden und Osten durch den Carl-von-Ossietzky-Weg bzw. seine Verbindung nach Süden entlang der Erich-Kästner-Schule sowie im Süden durch die Prinz-Eugen-Straße begrenzt. Er umfasst die Flurstücke 552/65, 552/64, 552/39, 552/63, 552/2, 5572/13, 5572/8.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg, der seit 21.11.2009 wirksam ist, ist der nördliche Bereich des Geltungsbereichs als "Wohnbaufläche Bestand" und der südliche Bereich mit dem vorhandene Polizeigebäude als „gemischte Baufläche Bestand“ dargestellt. Der östliche Bereich mit der Erich-Kästner-Schule“ ist als „Flächen für den Gemeinbedarf " mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt. Die Darstellungen im Süden und Osten sind bzw. werden in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Der Grenzverlauf zwischen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen wird ge-

ringfügig modifiziert. Der nördliche ca. 0,9 ha große Bereich zwischen der Rammersweierstraße, Prinz-Eugen-Straße und Polizei wird zu einem Mischgebiet entwickelt. Das Grundstück der Polizei wird als Gemeinbedarfsfläche "Öffentliche Verwaltung" festgesetzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Nutzungen ist die Grenzkorrektur städtebaulich geboten. Die Konzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB wird entsprochen.

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Offenburger Oststadt und bildet den Übergangsbereich zwischen Wohnvierteln aus der Jahrhundertwende und den Nachkriegsjahren einerseits und dem nördlich gelegenen Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet an der Bertha-von-Suttner-Straße andererseits.

Das Gelände liegt auf der Höhe von ca. 160 m ü. NN und ist relativ eben. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG. Es besteht die Möglichkeit, bei Bodenarbeiten auf provincial-römische Funde zu stoßen.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Rammersweierstraße, Prinz-Eugen-Straße und die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen. Über die Rammersweierstraße ist das Plangebiet an das städtische Hauptstraßennetz angebunden. Der Offenburger Bahnhof mit ICE-Anschluss befindet sich in 600 m Entfernung. Die Entsorgung sowie die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telefon sind sichergestellt.

### **4.3 Bebauung**

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Entlang der Rammersweierstraße befinden sich zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienhäusern aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Der ca. 0,6 ha große rückwärtige Bereich zwischen der Bebauung und dem Polizeipräsidium wurde in der Vergangenheit als Kleingartenanlage genutzt und liegt mittlerweile brach. Auf den daran angrenzenden Grundstücken befinden sich das Gebäude der Polizeidirektion und die Erich-Kästner-Schule mit Außenanlage, daneben Stellplatzanlagen und ein Sportplatz.

Beide Gebäude gehörten ursprünglich zu der Kaserne „La Horie“, die 2000 einer Nachnutzung zugeführt wurde.

Bei dem eingeschossig, winkelförmig angelegten Gebäude mit Krüppelwalmdach in der Prinz-Eugen-Straße 80 handelt es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DschG. Das Gebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jh. war als ehemaliges Sozialgebäude Teil des benachbarten ehemaligen Ausbesserungswerkes. Es weist die für Bahnbauten charakteristische Fassadendekoration mit Sandsteinquaderungen und -gewänden auf. Als ehemalige Bahnanlage unterliegt das Gebäude mit Grundstück noch einer eisenbahnrechtlichen Widmung.

#### **4.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der aufgegebenen Kleingärten einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ein Großteil der Freiflächen wurde zudem als Sportplätze intensiv genutzt.

##### **Baumbestand:**

Der Bereich der bisherigen Kleingärten weist einen Bestand aus größeren Walnussbäumen, Kirschen, Weiden, Fichten, Douglasien sowie aus Sträuchern auf. Im Bereich vor dem Polizeigebäude steht ein großer Bergahorn. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft am Carl-von-Ossietzky-Weg eine Reihe aus jüngeren Spitzahorn. Am südwestlichen Rand des Plangebiets, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, steht eine Reihe großer Platanen in der Prinz-Eugen-Straße.

##### **Artenausstattung:**

Vor allem im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurden streng geschützte Mauereidechsen beobachtet.

In allen Grünbereichen des Plangebiets, jedoch mit Schwerpunkt im Bereich der aufgegebenen Kleingärten, konnten streng geschützte Zwergfledermäuse und Rauhauffledermäuse nachgewiesen werden.

Im Plangebiet wurden außerdem 26 Vogelarten nachgewiesen, von denen 18 Arten innerhalb des Plangebiets brüten. Die höchste Dichte ist auch hier im Bereich der früheren Kleingärten zu verzeichnen. Zu den Brutvögeln gehören die überwiegend im besiedelten Bereich weit verbreiteten Arten, daneben aber auch rückläufige Arten wie Star, Türkentaube und Stieglitz. Bemerkenswert ist das Vorkommen zweier Gebäudebrüter, die höhere Gebäude bevorzugen: der landesweit rückläufige Mauersegler und die landesweit gefährdete Dohle. Zu den Nahrungsgästen zählen mit dem streng geschützten Turmfalken und dem bundesweit seltenen Alpensegler zwei weitere wertgebende Arten. Die Brutplätze des Alpenseglers befinden sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet und sind damit von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

##### **Lärmbelastung:**

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Rammersweierstraße tangiert. Die Straße weist in dem Abschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 12.000 KfZ/24h auf. Eine zusätzliche Belastung wird durch die ca. 200 m weiter westlich verlaufende Bahntrasse der Rheintalbahn hervorgerufen.

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmemissionen überprüft und bei Zugrundelegung der Prognose 2025 im Blockinnenbereich eine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 5 dB(A) durch den nächtlichen Bahnverkehr festgestellt.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

In dem städtebaulichen Konzept, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, werden Bereiche definiert, in denen bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen Wohnen, Dienstleistung und Schule ermöglicht und gesteuert werden sollen.

Das 4-geschossige Gebäude der Polizeidirektion soll im Norden durch einen Querriegel ergänzt werden, der die Höhe des Bestandgebäudes aufnimmt.

Nordwestlich davon, auf dem Grundstück der aufgelassenen Kleingärten, sieht das Konzept eine 3-zeilige Reihenhausbauung mit ca. 18 Wohneinheiten vor. Die zweigeschossigen Häuser mit Dachgeschoss werden über Fußwege erschlossen, die in einen privaten Stichweg münden, der entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft und an die Prinz-Eugen-Straße anknüpft. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen zwischen dem Privatweg und der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Die Planung orientiert sich an der Reihenhausbauung der Stadtbau im weiteren Verlauf der Prinz-Eugen-Straße.

Für den Neubau der Schule wurde ein Hochbauwettbewerb durchgeführt. Der Bebauungsvorschlag wird im Rahmen des Wettbewerbs konkretisiert. Im Bebauungsplan ist angedacht, das betreffende Grundstück als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Mischgebiet**

Der unbebaute Bereich mit den aufgegebenen Eiserbahnergärten wird ebenso wie der komplette westliche bebaute Teilbereich als Mischgebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet entspricht gegenwärtig einem Mischgebiets. Neben dem Verwaltungsgebäude im Süden, das das Gebiet aufgrund seiner Größe wesentlich mitprägt, befinden sich an der Rammersweierstraße neben Wohnnutzungen verschiedene gewerbliche Nutzungen (u.a. IG-Metall, Versicherungen). Dieser Charakter bleibt gewahrt. Während im Blockinneren Reihenhäuser geplant sind, wird es entlang der Rammersweierstraße weiterhin gewerbliche Nutzungen geben. Der Standort eignet sich auch im besonderen Maße für die Ansiedlung zusätzlicher nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Ebenso wie im benachbarten Mischgebiet werden die in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Entsprechende Nutzungen wären in dem dicht bebauten, durch Dienstleistungsgewerbe geprägten sowie zentralen gelegenen Gebiet unangemessen. Das gleiche gilt für die Vergnügungsstätten. Sowohl die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen, wie auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Ebenso wurde wie in vergleichbaren Lagen zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Sortimente, die der Nahversorgung dienen, sind ausnahmsweise zulässig.

Das Grundstück Flst. 552/64, mit der denkmalgeschützten Badeanstalt befindet sich im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens und unterliegt als ehemalige Bahnanlage noch nicht der kommunalen Planungshoheit. Da davon auszugehen ist, dass die Voraussetzungen für eine Freistellung vorliegen, wurden für das Grundstück bereits Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufschiebend bedingt und werden erst mit der Freistellung wirksam.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 „Prinz-Eugen-Straße“ hat für das Polizeigrundstück eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ebenso wurden für die benachbarten Misch-, Gewerbe- und Sondergebiete Grundflächenzahlen von 0,5 oder 0,6 festgesetzt. Die Grundstücke entlang der Rammersweierstraße sind zu 35 % bebaut.

Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen in innerstädtischen Lagen angemessenen Dichten realisiert werden. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands im Plangebiet und in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie die Festsetzungen im alten Bebauungsplan wird für das Plangebiet im Osten eine GRZ von 0,6 und im Westen eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

#### **Geschosszahlen, Gebäudehöhen und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, durch die Anzahl der Geschosse bzw. durch die Gebäudehöhe bestimmt. Für das Mischgebiet und für die Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ wird außerdem eine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dürfen ebenso wie im benachbarten Gewerbe- und Sondergebiet Gebäude bis maximal vier Vollgeschosse errichtet werden.

Der Erweiterungsbau der Polizeidirektion auf der Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ darf die Höhe des Bestandgebäudes nicht überschreiten. Da Neubauten in der Regel geringere Geschosshöhen als die umgenutzten Kasernengebäude aufweisen, wird anstatt der Anzahl der Vollgeschosse eine maximal zulässige Gebäudehöhe vorgegeben, die auf 177 m ü. NN festgelegt wird. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 16 m bezogen auf das Geländeniveau. Um bei einer dichten Bebauung einen moderaten Übergang zu der angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen, kann die maximale Gebäudehöhe von 177 m ü. NN. nicht innerhalb des gesamten Baufelds realisiert werden. Soll das Baufenster vollständig ausgenutzt werden, ist eine Staffelung der Gebäude erforderlich. Durch die Vorgabe der Geschossflächenzahl von 1,3 wird die Baumasse auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Im Nordwesten, wo neben Gewerbe und Dienstleistungen vor allem auch Wohngebäude realisiert werden, sind an der Hauptstraße 3 Geschosse und im Blockinnern maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Im Blockinnenbereich sollen dem Investorenkonzept zufolge Reihenhäuser realisiert werden. Anstelle einer Reihenhausbauung kann in den vorgegebenen Baufenstern allerdings auch Geschosswohnungsbau realisiert werden.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Im festgesetzten Mischgebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ wird die städtebauliche Entwicklung durch eine Baukörperfestsetzung gesteuert. Wie bereits im alten Baufluchtenplan vorgesehen, wird die vorhandene Bauflucht entlang der Rammersweierstraße durch eine Baulinie abgesichert. Um eine flexible Umsetzung zu gewährleisten, werden in der Regel großzügige Baufenster vorgegeben. Auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wurden auf eine konkrete Baukörperausweisung verzichtet. Durch das Baufenster wird lediglich der Standort des Neubaus vorgegeben. Auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind außerhalb der Flächen für Garagen nur kleinere

Nebenanlagen bis 6 m<sup>2</sup> zulässig, um den Charakter der Gärten zu wahren. Einfriedungen, Fahrradstellplätze und Mülltonnenabstellplätze sind davon ausgenommen.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Anordnung von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist im Bebauungsplan im Einzelnen geregelt. Im nördlichen Bereich, wo verstärkt Wohnen untergebracht werden soll, sind die Standorte für Stellplätze und Garagen genau festgelegt.

Während auf dem als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Polizeigrundstück die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den Freiflächen weitestgehend flächendeckend zulässig sind, sind im Norden aus gestalterischen Gründen ausschließlich Stellplätze und im Westen als Lärmschutzmaßnahme ausschließlich Garagen oder eingehauste Carports zulässig (siehe auch Kapitel 5.8).

### **Bauweise**

Im Blockinnenbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Randbereiche des Plangebiets wird keine Bauweise festgesetzt. Eine Festsetzung ist weder erforderlich noch planerisch geboten. Die Bebauung auf dem Polizeigrundstück entspricht weder der geschlossenen noch der offenen Bauweise. Entlang der Rammersweierstraße herrscht eine offene Bauweise vor. Da bereits Ansätze einer geschlossenen Bauweise erkennbar sind, sollte bei einer Neubebauung aus Immissionsschutzgründen auch eine geschlossene Bauweise ermöglicht werden.

### **Abstandsflächen**

Im Bebauungsplan sollen an den Grenzen der neu gebildeten Flurstücke Nr. 552/2 nördlicher Teil (Polizeigrundstück) und südlicher Teil (Mischgebietsfläche) nebeneinander liegende Garagen ermöglicht werden. Durch den Bau von Garagen oder geschlossene Carports entlang der Grundstücksgrenzen können die Immissionen deutlich reduziert werden. Um an den Grenzen eine ausreichende Anzahl von Garagen unterzubringen und wie in der Planzeichnung vorgesehen gruppieren zu können sind Abweichungen von den Abstandsflächen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Nebenanlagen ebenso wie Garagenanlagen keine rückwärtigen Abstandsflächen einhalten müssen, da gemäß den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften nur kleine Garagenanlage (3-4 nebeneinander errichtete Garagen) mit einer Wandfläche von max. 25 m<sup>2</sup> unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. An einer Nachbargrenze können auch mehrere Anlagen errichtet werden, wobei einzelne Garagenanlagen nicht länger als 50 m sein dürfen. Eine Beschränkung im Sinne des § 6 Abs. 1 S. 3 LBO ist nicht vorgesehen, allerdings sind die Grenzgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und für Garagen zulässig. Analog zu den Vorgaben der Landesbauordnung muss für den Fall, dass die Nebenanlagen nicht direkt an die Grenze gebaut werden, der Abstand mind. 0,5 m betragen.

## **5.5 Flächen für Gemeinbedarf**

Das Grundstück der Polizeidirektion ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Um den Standort für die Zukunft zu sichern, wird es zusammen mit dem benachbarten Grundstück, auf dem der Erweiterungsbau vorgesehen ist, als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ zugunsten des Landes Baden-Württemberg festgesetzt.

Die Festsetzung des städtischen Grundstücks im Osten mit dem vorhandenen Schulgebäude und den angrenzenden Frei- und Sportflächen als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung "Schule" bleibt bestehen und wird im Osten und Westen um Teilflächen, die künftig ebenfalls für die Nutzung vorgesehen sind, erweitert. Der Gemeinbedarfsfläche wird im Nordwesten das sehr schmale ca. 700 m<sup>2</sup> große Grundstück des ehemaligen Keglerheims (Rammersweierstraße 114) zugeschlagen. Das Keglerheim befand sich bisher im unbeplanten Innenbereich. Zur Arrondierung wird unmittelbar im Anschluss eine ca. 125 m<sup>2</sup> große Fläche des bisherigen Polizeigrundstücks dazugenommen. Im Westen wird die Gemeinbedarfsfläche bis zur Grundstücksgrenze fortgeführt. Auf die im alten Bebauungsplan erfolgte Festsetzung eines Grünstreifens entlang der Grundstücksgrenze wird im Gegenzug verzichtet. Die Festsetzung von Grünmaßnahmen ist nicht erforderlich. Eine hochwertige Freiflächengestaltung ist durch den Wettbewerb, der für das Schulgrundstück durchgeführt wird, gewährleistet. Die textliche Festsetzung stellt klar, welche Anlagen zulässig sind. Die Lage der Baukörper wird nicht vorgegeben. Wie auf den benachbarten Grundstücken dürfen auf maximal 60 % der Fläche Gebäude mit bis zu 4 Vollgeschossen errichtet werden.

## **5.6 Verkehrsflächen**

Die vorhandenen Grundstücke sind über das öffentliche Straßennetz erschlossen. Die Straßen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs. Im Blockinneren ist eine Parzellierung vorgesehen. Die neuzubildenden Grundstücke werden durch einen 4,75 m breiten und ca. 60 m langen privaten Stichweg erschlossen. Um einen Ausbaustandard, der den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen entspricht, zu gewährleisten, wurde der geplante Weg als private Verkehrsfläche Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum muss eine Platane gefällt werden, da die Sicht im Einmündungsbereich eingeschränkt wird und der geplante Stichweg nicht an die Prinz-Eugen-Straße angebunden werden kann, ohne dass die Wurzelbereiche von mindestens einem Baum beschädigt werden. Der Stichweg, der im Süden in die Prinz-Eugen-Straße mündet, erhält im Norden eine Wendeanlage für PKWs. Die Müllabfuhr erfolgt an der Prinz-Eugen-Straße. Die Mülltonnen sind an den Abholtagen auf den dafür vorgesehenen und im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen aufzustellen. Die Herstellung des Privatwegs und die erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum werden vom Vorhabenträger auf eigene Kosten in Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführt.

## **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Privatweg ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Im Mischgebiet hinter dem denkmalgeschützten Gebäude wird im Anschluss an den Privatweg ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Der Weg ist als Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge freizuhalten und entsprechend zu befestigen. Bereits heute werden die rückwärtigen Stellplätze in der Rammersweierstraße 100 über die mit dem Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen angefahren.

## 5.8 Immissionsschutz

Zur Klärung der lärmschutztechnischen Belange ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte und der Orientierungswerte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Durch den nächtlichen Zugverkehr, werden die Orientierungswerte für Mischgebieten von 50 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung in der Regel tags bei 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) angesetzt werden, werden überall eingehalten.

Aktive Maßnahmen sind passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen. Da auf Grund der städtebaulichen Situation aktive Maßnahmen kaum realisierbar sind, müssen Maßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden sind. Grundlage bilden die Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109. Aufgrund der hohen Immissionen durch den Schienenverkehrslärm in den Nachtstunden wurden die Lärmpegelbereiche nach dem Verfahren der E DIN 4109:2006-09 bezogen auf den Beurteilungspegel nachts berechnet. Auf Grundlage der Ergebnisse, wird für das Mischgebiet der Lärmpegelbereich IV festgesetzt, in welchen die erforderlichen Schalldamm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind. Da für die Bebauung unmittelbar an der der Rammersweierstraße höhere Immissionen nachgewiesen wurden, werden für die am stärksten belasteten Fassaden die Lärmpegelbereiche V und VI festgesetzt.

Da bei einem Beurteilungspegel  $> 50$  dB(A) nachts kein gesundes Schlafen bei Fenstern in Kippstellung gewährleistet ist, sind außerdem schallgedämpften Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume (z. B. Gäste-, Kinderzimmer) vorzusehen.

Damit auf dem geplanten Mitarbeiterparkplatz der Polizeidirektion die Immissionsrichtwerte durch den Parkverkehr sowie die Spitzenpegel nachts durch Türenschiagen nicht wie prognostiziert überschritten werden, dürfen in den betreffenden Bereichen keine Stellplätze sondern ausschließlich Garagen oder geschlossene Carports errichtet werden.

Für den Schulbetrieb erfolgt keine strenge Beurteilung der Pegelwerte, es wird aber auf das Verfahren der TA Lärm zurückgegriffen. Bei der Lärmbetrachtung wurde bereits ein erhöhtes Lärmaufkommen durch eine Schulmensa berücksichtigt, die an diesem Standort explizit zulässig ist. In den benachbarten Mischgebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen werden die Richtwerte eingehalten. An den Baufenstergrenzen in dem benachbarten Sondergebiet Klinik betragen die Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) tags. Die Immissionsrichtwerte werden durch Kommunikationsgeräusche spielender Kinder sowie durch Liefer-tätigkeiten an der Mensa um bis zu 11 dB(A) an den Baufenstern und um bis zu 5 dB(A) an den Außenfassaden überschritten. Nachts sind keine Immissionen zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium wird gegenüber dem benachbarten Krankenhaus ebenfalls durch Kommunikationsgeräusche spielender Kinder um bis zu 15 dB(A) überschritten. Am Baufenster des benachbarten Krankenhauses kann es zu Spitzenpegeln bis zu 90 dB(A) kommen.

Der von Schulen, einschließlich Schulsportplätzen ausgehende Lärm ist als sozialadäquat anzusehen und muss von der Nachbarschaft im Allgemeinen hingenommen werden (dazu BVerwG, Urt. v. 24.4.1991, BVerwG 7 C 12.90). Dies gilt auch für die Immissionen, die durch den Lieferbetrieb an der Mensa verursacht werden, sofern die Belieferung während des allgemeinen Schulbetriebs stattfindet. Laut Lärmgutachten ist davon auszugehen, dass der vom Schulgelände auf das Krankenhaus einwirkende Lärm zu keinen Konflikten mit der Krankenhausnutzung führt.

Sofern sich Änderung in den Rahmenbedingungen ergeben, ist die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Genehmigungsplanung zu aktualisieren.

## **5.9 Entwässerung**

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. den Regenabfluss von den Grundstücken in die öffentliche Kanalisation zu drosseln ist. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer begrünt werden müssen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zur Drosselung des Abflusses wie Zisternen erforderlich sind.

Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

## **5.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Begrünung**

### **Maßnahmen für den Artenschutz**

Die Vorschriften zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Daher wurden die artenschutzrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich der Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Mauereidechsen geprüft. Da diese Artengruppen im Plangebiet nachgewiesen werden konnten, wurden hierfür spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen entwickelt. So wurden für Vögel und Fledermäuse Ersatzquartiere im verbleibenden Altbaumbestand im Bereich Prinz-Eugen-Straße / Moltkestraße / Rammersweierstraße und im Carl-von-Ossietzky-Weg angebracht. Die Positionen der Quartiere sind dem angehängten Plan zu entnehmen. Für Gebäudebrüter werden Ersatzquartiere an der Erich-Kästner-Schule angebracht. Für die Mauereidechsen wird ein linearer Ersatzlebensraum im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze zwischen Polizeigelände (MI) und Schulgelände geschaffen.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Auf dem neu zu ordnenden Gelände entfallen voraussichtlich 10 Bäume von unterschiedlicher Vitalität, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Areals zu erreichen und damit auch klimatisch angenehme Verhältnisse innerhalb des dicht besiedelten Stadtbereichs zu schaffen, wur-

den Bäume zur Neupflanzung festgesetzt, die als Ersatz für den entfallenden Baumbestand dienen.

## **5.11 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dachgestaltung**

Für die Verwaltungsgebäude auf dem Polizeigrundstück sind in Anlehnung an die Bestandsbebauung Flachdächer oder flach geneigte Schrägdächer bis 5 ° vorgeschrieben. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades müssen die Dächer der Verwaltungsgebäude zum Ausgleich zwingend begrünt werden. Die Vorgabe gilt auch für Flachdachgebäude die an anderen Standorten errichtet werden.

Auf den übrigen Grundstücken sind neben Flachdächern auch andere Dachformen zulässig. Um das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung bei angemessenem Entwicklungsspielraum zu sichern werden Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen und Dachgauben getroffen. Bei Garagen und Carports sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig, wobei Anlagen mit begrünten Flachdächern vorzuziehen sind.

### **Gestaltung von Freiflächen**

Zur Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils sind unbebaute Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Stellplätze, Wege und Zufahrten benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zur Grundwasserschonung sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege wasserdurchlässig zu gestalten, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und / oder rechtlich nichts anders geboten ist.

### **Einfriedigungen**

Die Vorschrift des Bebauungsplans zur Höhe von Einfriedigungen von maximal 1,50 m und zur Art (Hecken oder begrünte Zäune) entspricht der in vielen anderen Baugebieten üblichen Regelung.

Abweichende Regelungen werden für die Außengrenzen der Gemeinbedarfsflächen getroffen. Hier sind ebenfalls bis zu 2,50 m hohe Mauern zulässig. Die Ausnahme bietet sich, da entlang den Grenzen auch Garagenanlagen errichtet werden. In Kombination mit Garagen, dienen die Mauern als Schutz vor Lärmimmissionen die von dem Polizeigrundstück ausgehen.

## **5.12 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Das als Kulturdenkmal eingestufte Gebäude an der Prinz-Eugen-Straße 80 wird in der Planzeichnung mit dem dafür vorgesehenen Symbol ("D") als solches gekennzeichnet. Außerdem befindet sich der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis übernommen, dass Erdarbeiten frühzeitig anzuzeigen sind, Sondagen durchzuführen sind und Funde unverzüglich zu melden sind.

## **Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich zwei Flächen, die im Rahmen der "Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" als Altstandorte erhoben wurden. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 5572/18 (geplant: Schule/Mensa) befindet sich der Altstandort „Ehem. Kaserne La Horie (Technischer Teil)", Objekt Nr. 00693. Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung bzw. der Bebauung von Grundstücken des ehemaligen Kasernengrundstücks fanden mehrere technische Erkundungen statt. Der südliche Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 5572/18 sowie das angrenzende Grundstück Flst.-Nr. 5572/8 (geplant: Erweiterung Dienstgebäude Polizei) ist Teil des Altstandortes „Ehem. Kaserne La Horie (Wohnbereich)", Objekt Nr. 01120.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse kann sowohl der nördliche Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 5572/18, in den die Schule/Mensa gebaut werden soll, als auch der südliche Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 5572/18 und des daran angrenzenden Grundstücks Flst.-Nr. 5572/8, in dem die Erweiterung des Dienstgebäudes der Polizei geplant ist, aus Sicht der Altlastenbearbeitung in „B = Belassen zur Wiedervorlage" mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz" eingestuft werden.

Laut Angaben der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine weiteren altlastenspezifischen Ermittlungen durchzuführen.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz und Umweltbelange**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB findet die Eingriffsregelung keine Anwendung, da die Eingriffe die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind dennoch zu beachten. Entsprechende Festsetzungen für Vögel, Fledermäuse und Mauereidechsen wurden getroffen.

## **7. Realisierung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind erschlossen. Die erforderliche Neuregelung der Grenzen ist erfolgt. Nachdem der Flächenbedarf für die Erweiterung des Polizeistandorts ermittelt wurde, konnte eine Einigung über den Grunderwerb erzielt werden, bei dem das Land eine ca. 0,2 ha große Teilfläche von dem Privateigentümer erwirbt. Im Gegenzug soll vom Land eine ca. 125 m<sup>2</sup> große Teilfläche an die Stadt abgegeben werden.

Die Grundstückseigentümer der ehemaligen gärtnerisch genutzten Fläche (Flst 552/2) sind zur Realisierung der auf ihren Grundstücken festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verpflichtet. Das Mauereideschenbiotop wird von der Stadt hergestellt.

## **8. Kosten**

Die für die Entwicklung erforderlichen Erschließungs- und Artenschutzmaßnahmen werden von den Eigentümern auf ihren jeweiligen Grundstücken gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans auf eigene Kosten hergestellt. Davon ausgenommen ist das Mauereideschenbiotop, das grenzüberschreitend auf dem Polizei- und Schulgrundstück errichtet werden soll. Die Maßnahme wird von der Stadt hergestellt. Nistkästen und Ersatzquartiere

für Fledermäuse werden an Bäumen im öffentlichen Raum an der Prinz-Eugen-Straße, der Moltkestraße, und am Carl-von-Ossietzky-Weg untergebracht. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger. Für den städtischen Haushalt fallen anteilige Kosten für die Mauereidechsenbiotope und die Nistkästen von insgesamt ca. 3.500 € an. Die Übernahme der übrigen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen wird über städtebauliche Verträge jeweils mit den übrigen Verursachern der Eingriffe vereinbart.

## 9. Flächenbilanz

<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>2,62 ha</b>	<b>100 %</b>
Mischgebiet	0,7 ha	
<b>Nettobaufflächen</b>	<b>0,7 ha</b>	<b>27 %</b>
<b>Private Verkehrsflächen</b>	<b>0,04 ha</b>	<b>1,5 %</b>
Gemeinbedarfsflächen - Schule	1,00ha	
Gemeinbedarfsfläche – Polizei	0,86 ha	
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>1,86 ha</b>	<b>71 %</b>

Offenburg, den 21.10.2014

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin