

**BEBAUUNGSPLAN
„HOCHSCHULE NORD“**

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

19. Dezember 2016

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG 3.1

301.3110.263.1-156

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Planungsrecht für die vorgesehene Erweiterung der Hochschule zu schaffen.

Das bisher südlich des Südrings für die Hochschule zur Verfügung stehende Gelände ist inzwischen so dicht bebaut, dass keine weitere Verdichtung oder bauliche Weiterentwicklung mehr möglich ist. Nach Süden beschränkt das Wasserschutzgebiet die bauliche Entwicklung der Hochschule.

Eine Erweiterung nach Norden über den Südring bietet sich durch die vorhandene Fuß- und Radwegeunterführung und die damit verbundenen kurzen Wege für die bestehenden Funktionen (Bibliothek, Mensa, Hörsäle) an.

Geplant ist seitens des Landes der Neubau eines Forschungsgebäudes für das „Regionale Innovationszentrum Energie (RIZ Energie)“, das als „Gebäude F“ mit einer Halle für Forschungszwecke und einem Bürotrakt für etwa 50 Mitarbeiter errichtet werden soll. Das RIZ Energie soll eine Forschungsplattform für mittelständisch geprägte, regionale Industrie aus allen Bereichen der Energieanwendung mit einer Durchgängigkeit vom Hersteller bis zum Anwender bereitstellen. Wesentliches Element ist die Labor-Infrastruktur um unterschiedlichste energie- und ressourcenintensive Produkte und industrielle Prozesse messtechnisch zu bewerten.

Der bestehende Bebauungsplan „Obere Bannbösch“ aus dem Jahr 1965 sieht nördlich des Südrings Sportanlagen vor und muss im Bereich der hier relevanten Teilfläche durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden. Bisher wird dieser Bereich durch den SV Stegermatt genutzt.

Ziel ist es, das bestehende Sportlerheim des SV Stegermatt und den westlich gelegenen Fußballplatz zunächst zu erhalten. Als Baugrundstück für das RIZ Energie steht daher der südöstlich gelegene Bolzplatz zur Verfügung.

Zusätzliche Erweiterungen der Hochschule auch auf das gegenwärtig durch den SV Stegermatt genutzte Gelände sollen darüber hinaus ermöglicht werden. Aktuell bestehen hierfür zwar keine konkreten Planungen, es erscheint aber sinnvoll, eine weitere Erweiterungsmöglichkeit nach Westen bei der jetzt anstehenden Planung zu berücksichtigen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des SV Stegermatt wurden im Rahmen der ohnehin laufenden Untersuchungen zum Sportplatzkonzept Innenstadt (siehe Gemeinderats-Drucksachen 032/15 und 128/15) geprüft. Im Ergebnis konnten hierfür andere Lösungen gefunden werden, sodass das bisherige Vereinsgelände künftig einer Hochschulnutzung dienen kann.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den Bereich des Flurstücks 2026 sowie, jeweils auf der Höhe des Flurstücks 2026, die östlich angrenzende Badstraße und den Mühlbach. Südlich wird der Geltungsbereich durch den Südring bzw. das Gelände des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg (Flst. 2026/9), westlich durch den Deich entlang des Verlaufs der Kinzig, nördlich durch die Sport-

anlagen rund um das Karl-Heitz-Stadion (Flst. 2026/5) sowie östlich durch vom Flurstück 8410 begrenzt.

3. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Fläche der festgesetzten Grundfläche beträgt unter 20.000 m². Damit gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist daher nicht erforderlich. Ferner ist die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Verfahrensdaten:

18.05.2015	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
29.06.2015	Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hochschule Nord“.
21.03.2016- 22.04.2016	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
04.07.2016	Vorberatung zu den in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sowie zur Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Planungsausschuss.
25.07.2016	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans und der örtliche Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
01.08.2016- 16.09.2016	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
12.12.2016	Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss.
19.12.2016	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Mit dem Satzungsbeschluss wird im Geltungsbereich der dort bislang gültige Bebauungsplan Nr. 49 „Obere Bannbösch“ aufgehoben. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan Nr. 49 „Obere Bannbösch“ weiterhin.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt im Bereich des Geltungsbereichs eine Grünfläche (Bestand) mit der Zweckbestimmung Sportplatz / Vereinsnutzung dar. Die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weicht von dieser Darstellung ab.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im Süden der Offenburger Kernstadt, nördlich des Südrings und des Areals der Fachhochschule Offenburg und zwischen den Verläufen der Kinzig und des Mühlbachs. Die genaue Lage des Geltungsbereichs wurde unter 2. dargelegt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Badstraße, die im Südosten an das Plangebiet angrenzend über einen Kreisverkehr an den Südring angebunden ist. Fußgänger erreichen das Plangebiet zusätzlich über eine Unterführung aus Richtung des bestehenden Hochschulgeländes im Süden des Südrings. Damit ist eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Hochschulstandorten gegeben. Neue öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Erschließung auf dem Grundstück ist Sache des Eigentümers.

5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Bislang wird das Gelände des Flurstücks Nr. 2026 entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 49 „Obere Bannbösch“ als Fläche für sportliche Zwecke durch den SV Stegermatt genutzt. Auf dem Gelände befinden sich das Vereinsheim mit Stellplatzbereich sowie jeweils ein Rasensportplatz und ein Hartplatz. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wurde auch bislang als solche genutzt (Badstraße). In der Badstraße verläuft auch ein Mischwasserkanal. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft der Mühlbach, der sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets der Zone III B befindet.

Am östlichen Rand des Flurstücks 2026 betreibt die bnNETZE GmbH eine Erdgas-Druckregelanlage.

Am Westrand des Plangebiets verläuft ein Verbandssammler des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg. Direkt südlich außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 2026/9 befindet sich weiterhin ein Betriebsgebäude des Abwasserzweckverbands.

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für das städtebauliche Konzept dient eine städtebauliche Ideenskizze (Masterplan), welche in Abstimmung mit der Stadt Offenburg durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Freiburg erarbeitet wurde. Diese sieht die Errichtung von vier Baukörpern vor, die sich entlang einer parallel zum Südring verlaufenden „Campus-Promenade“ aufreihen. Die platzartige Promenade soll durch das RIZ Energie am östlichen Rand des neuen Hochschulgeländes sowie das am westlichen Rand vorgesehene Gebäude räumlich gefasst werden und sich zum öffentlichen Raum hin orientieren. In ihrem Verlauf soll sie durch eine Pergolastruktur begleitet werden. Es ist geplant, die „Campus-Promenade“ über die bestehende Unterführung an das bestehende Hochschulgelände südlich des Südrings anzuschließen. Nördlich der vier geplanten Baukörper ist ein Bereich für Stellplätze vorgesehen.

Im aktuell vorgesehenen Entwicklungsschritt soll an der Ostseite des für die Gesamterweiterung vorgesehenen Grundstücks ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rund 1320 m² entstehen. Für dieses Gebäude hat das Land Baden-Württemberg, Vermögen und Bau, Amt Freiburg, in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine Mehrfachbeauftragung im Rahmen eines VOF-Verfahrens durchgeführt, auf deren Grundlage das planende Architekturbüro ausgewählt wurde und Grundzüge der Planung festgelegt wurden.

Das Gebäude gliedert sich funktional in Forschung und Technikum und erreicht eine Höhe von 14,8 m. Die Büroräume liegen im westlichen Bereich des Gebäudes, der Forschungstrakt im östlichen Bereich entlang der Badstraße.

Geplant ist ein reiner Forschungsbau, ohne Hörsäle oder Seminarräume. Der Bürotrakt soll im Passivhaus-Standard errichtet werden.

Die Zugänge zum Gebäude befinden sich an der westlichen und nördlichen Fassadenseite, die LKW-Andienung erfolgt im Norden des Gebäudes über eine bereits bestehende Zufahrt. Da das Plangebiet über die Badstraße erschlossen ist wird keine weitere öffentliche Erschließung erforderlich.

Die Stellung des geplanten Regionalen Innovationszentrums (RIZ) nimmt die Wegebeziehung der vorhandenen Unterführung auf und leitet diese um in die „Campus-Promenade“. Der Neubau im Osten soll entsprechend des Masterplans den Auftakt zu weiteren Gebäuden entlang der „Campus-Promenade“ bilden.

Die Realisierung des RIZ direkt an der Badstraße führt die bauliche Entwicklung der Hochschule angemessen in Richtung Innenstadt weiter. Es ermöglicht durch seine Ausrichtung und Lage das Zusammenwachsen der Standorte am Südring.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Flurstücks 2026 wird als Sondergebiet Hochschule festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen sowie hochschulnahe Einrichtungen wie Forschung, Entwicklung, Innovationszentrum.

Mit dieser Festsetzung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Erweiterung der Hochschule Offenburg geschaffen, die sich auf dem südlich des Südrings an den Geltungsbereich angrenzenden Areal befindet. Die Erweiterung des bisherigen Hochschulgeländes ist nur nach Norden hin möglich. Aufgrund eines Wasserschutzgebiets im Süden sowie der Verläufe der Kinzig im Westen und des Mühlbachs im Osten bieten sich keine anderen Erweiterungsoptionen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Im Sondergebiet Hochschule wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den Zielen einer effizienten und flexiblen Flächenausnutzung im Sinne einer optimalen baulichen Entwicklung des Hochschulbereichs sowie dem Anliegen des flächensparenden Bauens Rechnung zu tragen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen soll entsprechend der Festsetzung maximal 16,00 m betragen. Damit wird die Errichtung des RIZ ermöglicht. Ferner wird die Höhe der baulichen Anlagen auf dem bestehenden Hochschulgelände südlich des Südrings aufgegriffen. Hier liegen Gebäudehöhen bis ca. 15 m vor. Durch den Höhenzuschlag von 1 m ist einerseits eine gewisse Variabilität möglich, andererseits entsteht entlang des Südrings ein zusammenhängendes städtebauliches Bild.

Die Höhenfestsetzung sieht als unteren Bezugspunkt eine Höhe von 154 m über NN vor. Dies entspricht der Fertigfußbodenhöhe des geplanten RIZ und der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Auffüllung des vorhandenen Geländes.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die der städtebaulichen Grundkonzeption für die Entwicklung des Areals entspricht.

Entlang der Badstraße wird aus städtebaulichen Gründen eine Baulinie festgesetzt. Dort müssen die Hauptgebäude auf dieser Linie errichtet werden.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo eine besondere städtebauliche Struktur erwünscht und besonders deutlich erkennbar sein soll bzw. dort, wo einheitliche Baufluchten den Straßenraum baulich fassen und hervorheben sollen. Vorliegend dient die Festsetzung der räumlichen Fassung des Bereichs der Badstraße nördlich des Südrings.

6.5 Erschließung, Verkehrsflächen

Die bestehende Badstraße ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Fläche geht über die Maße der vorhandenen Fläche für Fahrbahn, Verkehrsgrün und

Radweg hinaus und beinhaltet die Bereiche zwischen dem bestehenden Radweg westlich der Fahrbahn und der Grenze zum Flurstück 2026 sowie zwischen dem bestehenden Radweg östlich der Fahrbahn und dem Mühlbach. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass eine Erneuerung der Badstraße angedacht ist. Somit wird eine flexible Gestaltung ermöglicht. Die Bemessung der tatsächlichen Verkehrsfläche kann hinter der Festsetzung des Bebauungsplans zurückbleiben.

Für die Zufahrt auf das zukünftige Hochschulgelände wird ein 8 m breiter Bereich entlang der Badstraße festgesetzt. Diese Breite ermöglicht die Zufahrt auch für LKW und die Herstellung einer schleppkurvenkonformen Einfahrtssituation.

Zur Gewährleistung von Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sind Zufahrten auf das Flurstück 2026 anderswo nicht zulässig. Südlich des vorgesehenen Zufahrtsbereichs würde eine Zufahrt von der Badstraße den reibungslosen Verkehrsbetrieb in dem bestehenden Kreisverkehr am Kreuzungspunkt Badstraße/Südring beeinträchtigen. Eine Zufahrtsmöglichkeit vom Südring würde die Leistungsfähigkeit dieser wichtigen Offenburger Umgehungsstraße beeinträchtigen und widerspräche außerdem der städtebaulichen Grundkonzeption, die parallel zum Südring eine für den motorisierten Individualverkehr gesperrte „Campus-Promenade“ und dementsprechend eine rückwärtige Erschließung des neuen Hochschulbereichs von Norden vorsieht.

Bezüglich der Organisation des ruhenden Verkehrs ist festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Da nahezu die gesamte Fläche des Flurstücks 2026 innerhalb des Baufensters liegt, ist eine flexible Anordnung der Stellplätze möglich. Die Festsetzung dient insbesondere dazu, die in der städtebaulichen Ideenskizze vorgesehene, außerhalb des Baufensters gelegene „Campus-Promenade“ im Süden des Plangebiets im Sinne einer attraktiven Gestaltung des Hochschulgeländes vom ruhenden Verkehr freizuhalten.

6.6 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in der Badstraße einzuleiten. Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich und wenn keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist, auf dem Grundstück zu versickern. Gegebenenfalls ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenwirtschaft einzuholen. Die Versickerung kann flächig mittels wasserdurchlässiger Befestigung oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den Mühlbach einzuleiten, was ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis voraussetzt. Hierbei kann unter Umständen eine Einleitbeschränkung gefordert werden. Durch die Festsetzung einer Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern, außer wenn diese für Forschungszwecke genutzt werden, wird zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers beigetragen.

Eine detaillierte Festlegung zur Entwässerung kann erst erfolgen, wenn konkrete Planungen für die Bebauung vorliegen.

6.7 Versorgungsflächen

Am östlichen Rand des Sondergebiets befindet sich eine Gasdruckregelanlage der bnNETZE GmbH, die für die Versorgung der Stadt Offenburg unabdingbar ist. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Anlage wird der Standort als Versorgungsfläche festgesetzt.

6.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht festgesetzt. Als Sondergebiet Hochschule wird das Hochschulgelände jedoch für die Hochschulangehörigen zugänglich sein. Aus ökologischen Gründen und als Beitrag zum Stadtklima erfolgen die Festsetzung der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, der Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche sowie im Bereich von Stellplätzen der zusätzlichen Pflanzung bzw. Erhaltung eines mittelkronigen heimischen Laubbaums je 6 Stellplätzen.

6.9 Wasserflächen

Die als Wasserfläche festgesetzte Fläche entspricht dem Verlauf des Mühlbachs.

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde ein Geh- und Fahrrecht (GFL 1) festgesetzt, welches die Zugänglichkeit des Betriebsgebäudes des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg gewährleisten soll, falls eine Aufgabe der momentanen Zufahrtsmöglichkeit vom Südring bzw. zur Vermeidung einer Doppelschließung eine Bündelung der Zufahrten angedacht ist. In diesem Sinne besteht durch die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts (GFL 1) auch die zukünftige Option einer Entsigelung der gegenwärtigen Zufahrt. Die genaue Lage des Geh- und Fahrrechts (GFL 1) kann abhängig von den Gegebenheiten der Grundstücksnutzung von der Darstellung im Bebauungsplan abweichen.

Ferner wurde ein Leitungsrecht für einen unterirdischen Verbandssammler des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg und einen Zulauf zu diesem festgesetzt (GFL 2). Entsprechend der Angaben des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg ist eine Breite des Leitungsrechts von 5,4 m erforderlich. Im Bereich des Leitungsrechts GFL 2 ist der Eigentümer verpflichtet, keine festen Bauwerke zu errichten, keine Anpflanzungen vorzunehmen, deren Wurzelentwicklung die Leitung beeinträchtigen könnte, die Leitungen stets zu dulden und alles zu unterlassen, was die Reinigung, Unterhaltung und Instandsetzung der Leitungen verhindern würde.

6.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, die im Auftrag der Stadt Offenburg durch das Büro Heine + Jud bearbeitet wurde, sind passive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von einwirkendem Straßenverkehrslärm erforderlich. Diese werden durch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Details hierzu sind der Schalltechnischen Untersuchung und dem Kapitel „8. Immissionen“ in dieser Begründung zu entnehmen.

Die Beeinträchtigungen durch den Lärm, der von den nördlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen ausgeht, können durch räumliche Gliederung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bewältigt werden.

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms werden Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht als erforderlich betrachtet.

Genauere Informationen zum Port- und Schienenverkehrslärm sind ebenfalls dem Kapitel „8. Immissionen“ in dieser Begründung zu entnehmen.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Dachbegrünung

Für den Fall der Errichtung eines Flachdachs ist die Verpflichtung zur Dachbegrünung festgesetzt, es sei denn die Dachflächen werden für Forschungszwecke anderweitig genutzt.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können weiterhin zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen. Durch Dachbegrünungen kann die Menge des anfallenden Niederschlagswasser aufgrund der Verdunstung reduziert werden. Die Abgabe des verbleibenden Niederschlagswassers in die nachgeschaltete Kanalisation oder ggf. in Versickerungsanlagen erfolgt aufgrund der Pufferwirkung der Substratschicht mit einer zeitlichen Verzögerung. Zur Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung muss die Mindestsubstratstärke 10 cm betragen.

Bei vorrangiger Verwendung extensiver Begrünungsverfahren mit Gras- und Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

Dachgestaltung

Zur Minimierung des Schadstoffabtrags durch Regenwasser ist ferner festgesetzt, dass Dachdeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech beschichtet oder behandelt sein müssen.

6.13 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Der Verlauf des Mühlbachs am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegt an der betreffenden Stelle innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „317047 Offenburg“. Diese wasserrechtliche Festsetzung ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

7. Umweltbelange und Eingriffsregelung

7.1 Schutzgutbezogene Beurteilung

Der Bereich des Bebauungsplans „Hochschule Nord“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist diese Fläche als Grünfläche (Bestand) dargestellt.

Einen für das Landschaftsbild wertvollen Bereich sieht der Landschaftsplan (Entwurf) dort nicht (Landschaftsplan-Entwurf, Karte 4 Landschaftsbild).

7.1.1 Boden

Eine Bodeneinschätzung ist in diesem innenstädtisch geprägten Bereich im Landschaftsplan nicht erfolgt.

7.1.2 Gewässer

Das Gebiet liegt im Bereich des Gewässerentwicklungsplans Offenburger Mühlbach (Großer Deich bis Mündung Kinzig). Die Gewässergüte des Mühlbachs im Bereich des Bebauungsplans ist gut (Gewässergüteklasse II). Die westlich des Geltungsbeereichs laufende Kinzig ist als ausgebauten Fließgewässer (Gewässerstrukturklasse V) bewertet. Der Bereich entlang der Kinzig ist im Landschaftsplan-Entwurf für die ökologische Aufwertung vorgeschlagen (Handlungsprogramm Naturhaushalt).

Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans „Hochschule Nord“ befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 116/115-1 und 129/115-0. In der nachfolgenden Tabelle wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt. Ebenso wurden die maßgeblichen Grundwasserstände für das Planungsgebiet anhand der vorliegenden Daten abgeschätzt.

	Niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	Höchster Grundwasserstand [m+NN]
116/115-1	150,51 (am 23.12.1962)	152,01	155,64 (am 20.04.1970)
129/115-0	149,12 (am 15.10.1979)	150,13	151,03 (am 30.05.1983)
Abschätzung f. Planungsgebiet Hochschule Nord	ca. 149,80	ca. 151,10	ca. 153,30

Hierbei ist anzumerken, dass die in Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, das heißt dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

7.1.3 Freiraum

Im Handlungsprogramm „Freiraumstruktur und Landschaftserleben“ des aktuellen Landschaftsplanentwurfs ist dieser Bereich des Mühlbachs für die „Sicherung der Fließgewässer als besondere Strukturelemente“ vorgesehen (Handlungsprogramm Freiraum, Karte 2). Im Handlungsprogramm „Freiraumstruktur und Landschaftserleben“ des Landschaftsplanentwurfs ist der östliche Bereich des Geltungsbereichs für die Sicherung und Entwicklung von Freiraumverbindungen (sogenannter „Grüner Finger“) vorgesehen (Handlungsprogramm Freiraum, Karte 2).

7.1.4 Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand ist von mittlerem bis höherem naturschutzfachlichem Wert (Biotoptyp 45.20 – „Baumgruppe“ bzw. 45.30 – „Einzelbaum“). Neben der potentiellen Lebensraumfunktion auch für geschützte Arten ist vor allem auch deren landschaftsbildprägende Funktion schützenswert. Es kommen im Geltungsbereich ca. 35 Bäume vor. Der Baumbestand ist in der nachfolgenden Abbildung kartiert.



Bäume ab 80 cm Umfang in 1 m Höhe unterliegen in der Kernstadt der Baumschutzsatzung der Stadt Offenburg.

Bei Eingriffen in die geschützten Grünbestände, die zu Bestandsminderungen führen, können Ersatzpflanzungen verlangt werden.

7.1.5 Klima

Der oben genannte „Grüne Finger“ ist auch als Verbesserung für das Stadtklima vorgesehen (Landschaftsplan-Entwurf, Handlungsprogramm Naturhaushalt, Karte 2). Die Sportfläche ist ein Grünflächen-Klimatop, das heißt, es handelt sich um eine lokal wirksame klimatische Ausgleichsfläche in der Bebauung, die Luft ist im Verhältnis zur Umgebung kühler und feuchter, zum Teil liegt eine Ventilationsbahn vor (Landschaftsplan-Entwurf, Karte 20 Klimatope). Der Bereich entlang der Kinzig ist ein Kaltluftentstehungsgebiet. Weiterhin wird dieser Bereich als „Komfortinsel“ bewertet, das heißt, die Fläche hat eine innerörtliche Klimafunktion (Landschaftsplan-Entwurf, Karte 21 Klima und Luft).

7.1.6 Schutzgut Biotope

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeiten der Arten und Biotope werden im Geltungsbereich als „gering“ eingeschätzt. Ebenso als „gering“ wird die Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme bewertet. Es handelt sich dabei überwiegend um Sportplatzrasen (Biototyp 33.80 Zierrasen) und versiegelte Fläche (Biototyp 60.10 – „von Bauwerken bestandene Fläche“, Biototyp 60.21 – „völlig versiegelte Straße“, Biototyp 60.23 – „wassergebundene Decke“). Lediglich der Bereich am Mühlbach ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Biototyp 12.22 – „stark ausgebauter Bachabschnitt“). Weiterhin ist in den randlichen Bereichen an einigen Stellen eine spontane Ruderalvegetation entstanden (Biototyp 33.62 – „ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte“).

7.2 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope vor. Im östlichen Randbereich (Mühlbach) liegt allerdings ein Wasserschutzgebiet Zone III B (317047 Offenburg).

Ferner grenzt der Geltungsbereich an die Gebietskulisse des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg.

7.3 Artenschutz

Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten sowie bedeutende Vogellebensräume sind im Bereich des B-Plans „Hochschule Nord“ nach einer überschlüssigen Voruntersuchung unwahrscheinlich. Strukturen für das Vorkommen potenziell vorkommender geschützter Arten konnten nicht festgestellt werden.

Lediglich bei einigen Bäumen kann das Vorkommen geschützter Arten (insbesondere Vögel oder Fledermäuse) vermutet werden. Bei Bauvorhaben im Plangebiet, bei denen Bäume gefällt werden sollen, die artenschutzrelevant sein können, ist deshalb durch den Bauherrn vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen Ersatzquartiere (künstliche Bruthilfen für Vögel und Fledermäuse) als Ersatz im näheren Umkreis des Vorhabenbereiches installiert werden

Ein Abgleich mit der Datenbank des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg hat ergeben, dass knapp außerhalb des Geltungsbereichs auf der östlichen Seite des Kinzigdamms ein Eintrag besteht zum Vorkommen des Wiesen-Leinblatts (*Thesium pyrenaicum*, Rote Liste Baden-Württemberg „gefährdet“), der auf einen Fund im Jahr 1988 zurückgeht. Im Rahmen der Erhebung im Gelände erfolgten keine Angaben zur Populationsgröße. Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Freiburg handelte es sich damals aber wohl um das letzte Vorkommen von *Thesium pyrenaicum* in der Oberrheinebene. Ob das Vorkommen aktuell bestätigt werden kann, ist nicht bekannt. Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Freiburg/Referat Naturschutz und Landschaftspflege ist aber, soweit sich die Auswirkungen des von der Stadt Offenburg aufgestellten Bebauungsplans auf den Planbereich beschränken, keine Beeinträchtigung zu erwarten.

7.4 Vermeidungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahmen dienen

- die Festsetzung der Dachbegrünung, sofern die Dachfläche nicht für Forschungszwecke anderweitig genutzt werden soll,
- die Festsetzung der Pflanzung bzw. Erhaltung mindestens eines großkronigen heimischen Laubbaums pro 400 m² Grundstücksfläche und
- die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern die Nutzung dies im Hinblick auf den Boden- und Gewässerschutz zulässt.

7.5 Umweltbezogene Gesamtbeurteilung

Insgesamt ist die geplante Bebauung des vorgesehenen Bereiches aus Umweltsicht unproblematisch zu bewerten.

8. Immissionen

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Südring und der östlich gelegene Badstraße, den Schienenverkehr auf der Rheintalbahn ca. 300 m nördlich des Plangebiets sowie die Nutzung der bestehenden Sportanlagen rund um das Karl-Heitz-Stadion ebenfalls im Norden des Plangebiets Lärmimmissionen ausgesetzt.

Der durch den Straßenverkehr und die Nutzung der Sportanlagen verursachte Lärm wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine+Jud analysiert.

Hierbei wurde festgestellt, dass der nördliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Gebiets aufgrund des angrenzenden Sportplatzbetriebs durch Lärmimmissionen belastet ist, die zu bestimmten Tageszeiten die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Mischgebiete überschreiten. Nach Beurteilung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz, als zuständige Fachbehörde sind für Hochschulgebiete die Richtwerte für Mischgebiete maßgeblich. Die genauen Nutzungen im Sondergebiet Hochschule stehen mit Ausnahme des Regionalen Innovationszentrums Energie (RIZ) noch nicht fest, so dass noch keine konkrete Aussage möglich ist, ob es sich um immissionsempfindliche Nutzungen handelt. Im Bebauungsplan wurde daher eine Gliederung des Sondergebiets in zwei Teilgebiete festgesetzt.

Die Gliederung orientiert sich dabei an der größten Lärmbelastung des Gebiets im Zeitraum Montag bis Freitag. Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf hochschulnahe Einrichtungen wurden die Lärmbelastungen an Wochenenden nicht betrachtet, da davon auszugehen ist, dass die hochschulnahen Nutzungen am Wochenende nicht oder nur sehr untergeordnet ausgeübt werden. Am Wochenende ist insbesondere nicht mit störungsempfindlichen Lehrveranstaltungen zu rechnen.

Für das durch die Überschreitung der Richtwerte betroffene Sondergebiet 2 wurde festgesetzt, dass nur solche Anlagen zulässig sind, die gegenüber den Immissionen aus dem Sportplatzbetrieb unempfindlich oder durch technische Vorkehrungen geschützt sind.

Weiterhin wurde in dem Lärmgutachten in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Lärmimmissionen des angrenzenden Straßenverkehrs festgestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche festgesetzt, die entsprechend der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile (erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$) für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Hinsichtlich des durch den Schienenverkehr der Rheintalbahn verursachten Lärms konnten die Ergebnisse einer im Auftrag der DB Netz AG vom Büro Modus Consult erstellten Untersuchung verwendet werden, welche im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Errichtung von Lärmschutzwänden (Lärmsanierung Rheintalbahn) im Stadtgebiet Offenburgs erstellt wurde.

Die Planung sieht dabei die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der für die Lärmabschirmung des Plangebiets relevanten Südseite der Bahntrasse am westlichen Kinzigufer (km 147,77) beginnend in Richtung Westen sowie in Höhe des Vereinsheims des Offenburger FV (km 147,45) beginnend in Richtung Osten vor. Zwischen diesen beiden Wänden (km 147,77 bis km 147,45) besteht eine 320 m lange Lücke, in welcher keine Lärmschutzwand vorgesehen ist.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Immissionen an vorhandenen Gebäudefassaden in der Umgebung der Schienentrasse ermittelt, sowohl unter gegenwärtigen Bedingungen als auch unter Berücksichtigung der geplanten Lärmschutzwände. Dem Gutachten liegt die Verkehrsbelastung des Jahres 2015 zugrunde.

Die von der DB Netz AG vorgelegte Prognose der Zugzahlen für 2025 hat ergeben, dass im für das Plangebiet „Hochschule-Nord“ relevanten Streckenabschnitt zwischen km 146,5 und 152,0 von keiner Erhöhung der Zugzahlen auszugehen ist. Deshalb wurde im Gutachten auf eine Prognose der Immissionen an den einzelnen, vorhandenen Gebäudefassaden für das Jahr 2025 verzichtet. Andere Grundlagen,

auch hinsichtlich der Verkehrsbelastungen 2030 bzw. 2035, liegen der Stadt Offenburg hierzu nicht vor.

Eine Übertragung der Ergebnisse des Schallgutachtens wird als sinnvoll erachtet, da davon auszugehen ist, dass die Immissionen im Bereich des Plangebiets sowohl vor als auch nach der Errichtung der Lärmschutzwände ähnliche Werte aufweisen wie hinsichtlich der Entfernung zum Emissionsort und den Schallausbreitungsbedingungen vergleichbare, im Rahmen des Gutachtens analysierte Bestandsgebäude.

Dementsprechend wird davon ausgegangen, dass nach der Errichtung der geplanten Lärmschutzwände der Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber (6 bis 22 Uhr) von 60 dB (A) nur in den nordwestlichen Randbereichen des Geltungsbereichs in geringfügigem Maße überschritten wird. In den Nachstunden (22 bis 6 Uhr) ist hingegen von einer Überschreitung des Orientierungswerts von 50 dB (A) in größeren Teilen des Plangebiets auszugehen.

Die Lärmschutzwände können die Lärmeinwirkungen im Plangebiet dabei nur in Teilbereichen vermindern, da aufgrund der oben erwähnten Lücke, in welcher die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht vorgesehen ist, keine flächendeckende Lärminderung im Plangebiet ermöglicht wird. Vorbehaltlich des Planfeststellungsbeschlusses, von dessen Erteilung ausgegangen wird, ist der Bau der Lärmschutzwände für 2019 vorgesehen. Neben der Errichtung des RIZ Energie zeichnet sich eine darüber hinausgehende bauliche Nutzung des Plangebiets noch vor 2019 derzeit nicht ab.

Aufgrund der Tatsache, dass für den tagsüber von Überschreitungen möglicherweise betroffenen, nordwestlichen Bereich des Plangebiets noch kein Nutzungskonzept vorliegt, und einhergehend mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist noch unklar, ob der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete für die Bewertung der Schallimmissionen durch den Schienenverkehr einschlägig ist. Unter Umständen kann auch der Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB (A) zur Anwendung kommen, beispielsweise, wenn in dem betreffenden Bereich unempfindliche Nutzungen wie Stellplätze oder hochschultypische Versuchseinrichtungen geplant werden.

Ferner ist aufgrund der Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einer nächtlichen Nutzung des Plangebiets nicht auszugehen. Insbesondere wird im Bereich des Plangebiets nicht gewohnt bzw. es werden keine anderen Nutzungen mit vergleichbarem Schutzbedürfnis ausgeübt. Deshalb können die nächtlichen Orientierungswertüberschreitungen durch den Schienenverkehr vernachlässigt werden.

Mit der Festsetzung für das Sondergebiet 2, wonach nur für Sportlärm unempfindliche Nutzungen zulässig sind, schränkt die Nutzungsmöglichkeiten des nördlichen Teils des Geltungsbereichs für lärmempfindliche Nutzungen ohnehin ein.

Insofern wird die Festsetzung von schienenverkehrslärmbezogenen Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich nicht als erforderlich erachtet.

9. Realisierung

Die Baugenehmigung für das geplante RIZ Energie wurde nach § 33 BauGB bereits vor Satzungsbeschluss erteilt. Ansonsten liegen für die plangemäße Bebauung des weiteren Geltungsbereichs noch keine konkreten Planungen vor.

10. Kosten

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließungsanlagen an dieser Stelle sind allerdings schon vorhanden. Somit entstehen keine Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen. Folgekosten wie Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung Betrieb und Pflege müssen wie bislang von der Stadt Offenburg getragen werden. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

11. Flächenbilanz

	Gesamtfläche	1,99 ha
öffentlich	Verkehrsfläche	0,26 ha
	Wasserflächen bzw. Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	0,09 ha
privat	Sondergebiet Hochschule 1	1,29 ha
	Sondergebiet Hochschule 2	0,36 ha

Offenburg, den 09.01.2017

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin