

**BEBAUUNGSPLAN NR. 154
„ALBERSBÖSCH - BURDASTRASSE“**

GEMARKUNG OFFENBURG

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
18. März 2022
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.26.1-154/1**

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Bebauungsplanverfahren	4
3.1.	Bestehender Bebauungsplan.....	5
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5.	Angaben zum Bestand	6
6.	Änderung des Planinhalts	7
6.1.	Änderung des städtebaulichen Konzepts.....	7
6.2.	Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung	9
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
6.2.4.	Flächen für den Gemeinbedarf	10
6.2.5.	Erschließung / Verkehrsflächen	10
6.2.6.	Anpflanzung von Bäumen, Begrünung	10
6.3.	Entwässerung	11
6.4.	Geologie	12
6.5.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen auf Grund anderer Rechtsvorschriften	12
7.	Umweltbelange / Artenschutz	13
8.	Realisierung	14
9.	Kosten	14
10.	Flächenbilanz	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Jahr 2011 hat die Stadt Offenburg unter umfassender Einbeziehung der Bürgerschaft einen städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden die Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzte Grundstücke im Stadtteil aufgezeigt. Die Aufstellung des Rahmenplans soll zur „Innenentwicklung“, d.h. zur vorrangigen Nutzung bestehender bereits erschlossener Baulandpotenziale und damit zur Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft beitragen. Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem die noch freien Grundstücke sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet des Rahmenplans. Der städtebauliche Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 06.02.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplans Nr. 77 „Albersbösch“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll dabei sukzessive durch fortgeschriebene Einzelbebauungspläne ersetzt werden. Der Rahmenplan stellt damit eine Leitschnur für die künftige Entwicklung des Stadtteils dar.

Nach der Aufstellung des Rahmenplans Albersbösch im Jahr 2011 haben sich für den Bereich an der Burdastraße neue Entwicklungen (Ansiedlung der Schule / Kindertagesstätte des Vereins Montessori-Zentrum e.V. sowie Ansiedlung des Pflegeheims der Vita Tertia) ergeben. Hierfür wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“ am 25.04.2014 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Nun ist der Verein Montessori-Zentrum e.V. erneut auf die Stadt Offenburg mit einer Erweiterungsabsicht für die bestehende Grundschule und Kindertagesstätte um eine Sekundarschule zugegangen. Der Neubau ist auf dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstück F1St-Nr. 1656, das bereits als mögliche Erweiterungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war, geplant.

Auf Grund der geänderten Bedarfe ergeben sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche Anpassungen an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsmaßnahme des Vereins Montessori-Zentrum e.V. am neuen Standort im Stadtteil zu schaffen sowie dem Ziel der Innenentwicklung im Zuge des Rahmenplans Albersbösch gerecht zu werden. In diesem Zuge wird der Bebauungsplan an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie Plangrundlage angepasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Albersbösch – Burdastraße“ umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von rund 1,6 ha.

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt, im Stadtteil Albersbösch und befindet sich südlich der Senefelderstraße sowie des dort bestehenden Hochhauses und nördlich des AOK-Gebäudes.

Der Geltungsbereich umfasst die privaten Grundstücke FIST-Nr. 1656/4 (geplantes Neubauvorhaben „Betreutes Wohnen“ der Fa. Trend Concept GmbH), FIST-Nr. 1656/2 (Seniorenheim der „Vita Tertia“) und FIST-Nr. 1656/1 (Montessori-Zentrum Offenburg) sowie die städtischen Grundstücke FIST-Nr. 1656, FIST-Nr. 1656/3 und einen Teilbereich des ebenfalls städtischen Grundstücks FIST-Nr. 6670/0 der Burdastraße.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gelände des ehemaligen Burda-Sportclubs, für das aktuell ein städtebaulicher Wettbewerb für eine geplante Wohnbaulandentwicklung ausgelobt wurde. Westlich des Geltungsbereichs besteht bereits Wohnbebauung (Mertensstraße, Bögnerweg, Schillingweg, Karl-Fink-Weg).

3. Bebauungsplanverfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zur ersten Änderung des Bebauungsplans wurden bisher noch keine Verfahrensschritte durchgeführt.

Die in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs ca. 6.700 m². Dieser Wert liegt unter dem gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann.

Ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht in gewisser Weise mit dem Bebauungsplan Nr. 164 „Albersbösch Burdastraße-Nord“. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Einleitung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurden am 28.01.2019 gemeinsam gefasst. Das Wettbewerbsverfahren ist voraussichtlich Ende 2020 abgeschlossen, so dass im Jahr 2021 mit dem weiteren Bebauungsplanverfahren fortgefahren werden kann. Ein räumlicher Zusammenhang besteht, da die Geltungsbereiche entlang der Burdastraße aneinandergrenzen. Ein sachlicher Zusammenhang ist allerdings nicht gegeben, da es sich bei dem Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung um eine Erweiterungsmaßnahme des bestehenden Montessori-Zentrums Offenburg handelt. Bei dem Bebauungsplan „Albersbösch Burdastraße-Nord“ wird hingegen eine Umnutzung eines ehemaligen Sportgeländes sowie eine angemessene Nachverdichtungsmaßnahme vorhandener, bislang nicht umgesetzter Bebauungsflächen verfolgt. Somit fügt sich die Entwicklung in den allgemeinen Entwicklungsrahmen des Rahmenplans Albersbösch ein, ein direkter sachlicher Zusammenhang mit anderen Planungen besteht jedoch nicht.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden darf. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und die zusammenfassende Erklärung gemäß

§ 13 Abs. 3 BauGB. Dies bedeutet, dass nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens beschleunigt.

3.1. Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist seit 26.04.2014 rechtskräftig; seither wurde er noch nicht geändert.

Der bestehende Bebauungsplan setzt im Osten und Süden des Plangebiets eine Verkehrsfläche fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist im nördlichen Bereich (WA 2) sowie im südlichen bzw. südwestlichen Bereich (WA 1) ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwischen diesen Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“ aus.

Auf Grund der geänderten Bedarfe für die Erweiterungsabsicht des Montessori-Zentrums Offenburg ergeben sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksfläche Modifikationen an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch – Burdastraße“; insbesondere für das städtische Grundstück F1St-Nr. 1656, das bereits als mögliche Erweiterungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war. Insbesondere soll die zulässige Geschosshöhe um ein Geschoss von drei auf vier Vollgeschossen erhöht werden.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplans soll die geplante Erweiterung des Montessori-Zentrums zeitnah ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund soll der rechtskräftige Bebauungsplan erstmalig geändert werden. In dem Zusammenhang wird der rechtskräftige Bebauungsplan vollständig an die aktuellen Rechtsgrundlagen sowie die Plangrundlage angepasst.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung haben sich folgende Rechtsgrundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl 2022 S.1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020

Der Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“, 1. Änderung ersetzt demnach den Geltungsbereich des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ die Darstellung „Wohnbaufläche“.

Der Bebauungsplan entspricht in den wesentlichen Nutzungsarten aber nicht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Abweichung ergibt sich bei der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche.

Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans ist bereits abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Darstellung bewegte sich auf Grund der geringen Größe innerhalb des Entwicklungsspielraums des Flächennutzungsplans. Nun wird die bislang festgesetzte Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet WA 2) im nördlichen Plangebiet entsprechend dem geplanten Vorhaben des Montessori-Zentrums Offenburg ebenfalls in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“ abgeändert. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche ist jetzt deutlich größer geplant.

In Bezug auf die Festsetzung der großen Gemeinbedarfsfläche weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist hier nicht mehr gegeben.

Gemäß § 13 a 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

Die Bebauung des Gebiets „Albersbösch-Burdastraße“ wurde zeitnah umgesetzt. Zum Jahresende von 2014 wurde das Montessori-Zentrum Offenburg an seinem neuen Standort errichtet und Anfang 2015 eröffnet. Ende 2018 folgte die Fertigstellung des Seniorenzentrums der Vita Tertia. Derzeit steht der Neubau eines betreuten Wohnheims südwestlich des Pflegeheims sowie die Erweiterung des Montessori-Zentrums Offenburg im Norden des Plangebiets an.

Der Erweiterungsbau ist auf dem städtischen, bislang als Wiese genutzten Grundstück F1St-Nr. 1656 geplant. Diese Fläche war bereits bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans als potentielle Entwicklungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen.

Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt zum größten Teil über die Burdastraße. Damit der durch das Montessori-Zentrum und das Pflegeheim entstehende Verkehr nicht in das bestehende Wohngebiet hineingezogen wird, sondern das Gebiet direkt von Süden anfährt und wieder verlässt, ist an der Straßenfläche im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wendemöglichkeit vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde die Burdastraße geöffnet und im Jahr 2014 endausgebaut. Ebenfalls wurde der südlich des Pflegeheims festgesetzte Fuß- und Radweg ausgebaut, um die fußläufige Anbindung des Montessori-Zentrums und des Pflegeheims an den Stadtteil zu ermöglichen.

Das städtische Grundstück F1St-Nr. 1656, auf welchem die Erweiterungsmaßnahme für das Montessori-Zentrum vorgesehen ist, ist über die Burdastraße angebunden. Der bereits hergestellte Wendehammer in der Burdastraße dient dem Grundstück im nördlichen Bereich zusätzlich als Kfz-Zufahrt.

6. Änderung des Planinhalts

6.1. Änderung des städtebaulichen Konzepts

Nördlich angrenzend an das bestehende Montessori-Zentrum Offenburg soll die Erweiterung desselben ermöglicht werden. Der Neubau für die Erweiterungsmaßnahmen ist auf dem nördlich gelegenen, städtischen Grundstück F1St-Nr. 1656, das bereits als mögliche Entwicklungsfläche für das Montessori-Zentrum vorgesehen war, geplant.

Nutzungsbeschreibung

Bereits im September 2020 startet das Montessori-Zentrum mit einer ersten 5. Klasse die zukünftige Erweiterung um eine Sekundarschule mit Montessori-Pädagogik.

Die Sekundarstufe soll im Endausbau zwei Züge mit jeweils 3 jahrgangsgemischten Klassen umfassen (5-6 / 7-8 / 9-10). Jede Klasse hat dabei bis zu 28 Schüler. Die Sekundarstufe wird wie auch die Grundschule als gebundene Ganztagschule mit Öffnungszeiten zwischen 8:00 Uhr und 15:30 Uhr geführt und soll in der Aufbauphase jährlich um eine Klassenstufe wachsen.

Die derzeitige Grundschule hat durchschnittlich 12,5 Schüler pro Jahrgang und soll im Zuge der Gründung der Gemeinschaftsschule um zwei Klassen erweitert (verdoppelt) werden.

Gleichfalls soll die Kapazität des Kinderhauses verdoppelt werden, so dass zu den bisherigen 50 Plätzen weitere 50 dazukommen.

Die Erweiterung des Kinderhauses um eine erste Gruppe mit 20 Kindern und eine dritte Grundschulklasse soll voraussichtlich ein Jahr nach dem Start der Sekundarstufe realisiert werden, d.h. im September 2021. Die dafür nötigen Räumlichkeiten müssen bis zur Fertigstellung eines Neubaus übergangsweise geschaffen werden.

Die erste Sekundarschulklasse kann 2020-2021 noch in den Räumlichkeiten des Montessori-Zentrums Offenburg beginnen. Nur das Atelier muss dafür in einen Container ausgelagert werden, um einen Klassenraum im Gebäude zu gewinnen. Für

jede weitere Ausbaustufe benötigt der Verein Montessori-Zentrum Ortenau e.V. weitere Räumlichkeiten.

Hierfür soll daher möglichst bald ein Neubau unmittelbar nördlich des bestehenden Montessori-Zentrums errichtet werden.

Wie bereits heute, ist auch künftig eine enge Kooperation zwischen der Grundschule und dem Kindergarten vorgesehen. Die Kooperation umfasst dabei den klassischen Teil des Kennenlernens, der es den Kinderhauskindern ermöglicht, einen Einblick in die Grundschule zu gewinnen. Zudem soll entsprechend dem Motto „Leben und Lernen unter einem Dach“ weiterhin die Vorgehensweise praktiziert werden, dass die Schüler bspw. zum Vorlesen in das Kinderhaus gehen können. Hierfür ist auch eine überdachte Verbindungsmöglichkeit zwischen den Gebäudeteilen des Alt- und Neubaus geplant, so dass auch jederzeit ein trockener Übergang gewährleistet ist.

Das Schulgebäude soll eine Sporthalle beinhalten, die mit Bühne ausgestattet auch gleichzeitig Veranstaltungsraum für schulinterne Veranstaltungen verwendet werden soll, da die derzeit genutzte Sporthalle der benachbarten Eichendorffschule in dem künftig benötigten Umfang nicht zur Verfügung steht. Andere Alternativen liegen zu weit entfernt. Eine Vermietung der Sporthalle an Dritte ist nicht vorgesehen.

Um als Ganztagschule eine Mittagsverpflegung für alle Kinder und Schüler zu gewährleisten, wird ebenso eine Küche nebst Mensa geplant, in der frisch gekocht wird.

Entwurfsbeschreibung

Die geplante Bebauung soll ebenso wie das Bestandsgebäude aus drei Flügeln, die sich allerdings nach Norden orientieren, bestehen. Der westliche Gebäudeflügel soll mit drei Geschossen, der mittlere sowie östliche Gebäudeflügel mit vier Geschossen realisiert werden. Zwischen den viergeschossigen Gebäudebereichen ist zusätzlich ein zweigeschossiger Zwischenbau geplant.

Der neue Baukörper orientiert sich in der Ausrichtung an den vorhandenen Bau- und Straßenfluchten. Die Gebäudehülle ist analog zum Bestand geplant und richtet sich in der Materialität sowie Farbigkeit am Erscheinungsbild des Vorhandenen.

Zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau entsteht für das Schulzentrum ein neuer geschützter Eingangshof mit Anschluss an die Burdastraße. Der Zugangshof wird somit zum verbindenden Glied zwischen Bestand und Neubau und zur neuen zentralen Anlaufstelle für das gesamte Montessori-Zentrum.

Das Foyer und die Mensa orientieren sich nach Süden. Dies großzügig verglasten Erdgeschossflächen ermöglichen Einblicke und schaffen Transparenz vom Zugangshof bis in die Schule.

Das Konzept unterschiedlicher Aufenthaltsbereiche im Freibereich soll mit der geplanten Anordnung der Baukörper fortgeführt werden. Neben dem mittig gelegenen Zugangshof ergibt sich aus der Anordnung des drei- bis viergeschossigen Baukörpers im nordwestlichen Grundstücksbereich ein neuer großzügiger, grüner Schulhof mit direktem Anschluss an das Foyer.

Die Parkierung und Andienung der Mensaküche ist im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Zufahrt über den östlich gelegenen Wendehammer der Burdastraße angedacht. Ein Kreuzen der Verkehrswege (fußläufiger und Kfz-Verkehr) kann somit eingeschränkt werden.

6.2. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Für die südliche Fläche des Geltungsbereichs ist die bisher festgesetzte Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet WA 1 gemäß § 4 BauNVO inklusive des definierten Ausschlusses von Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch weiterhin gültig.

Die nördliche Fläche des Geltungsbereichs ist künftig nicht mehr als Allgemeines Wohngebiet WA 2, sondern als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“ festgesetzt (siehe Kapitel 6.2.4.).

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist bislang im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 entsprechend der Obergrenzen des Nutzungsmaßes sowie für die Fläche für den Gemeinbedarf eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die Erweiterung des Montessori-Zentrums Offenburg am neuen Standort erfordert des Bedarfs wegen eine höhere Ausnutzung der Grundstücke. Um die Entwicklung für diese Nutzung zu ermöglichen, ist die Grundflächenzahl für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche auf eine GRZ von 0,45 anzupassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine städtebaulichen Missstände geschaffen. Zudem erfolgen für diese Grundstücke Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzungen einer Dachbegrünung bei Flachdächern, Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und wasserdurchlässiger Ausführung von Oberflächenbefestigungen.

Höhe baulicher Anlagen

Für die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“ ist im Süden eine eingeschossige Bebauung und im Norden auf Grund der gegebenen Erfordernisse für die Nutzungserweiterung eine viergeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, orientieren sich an den bereits bestehenden Gebäuden und der Höhenentwicklung in der Umgebung. Die Ermöglichung einer viergeschossigen Bebauung dient auch einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist im Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 als auch für die Fläche für den Gemeinbedarf als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden, da sowohl für die Nutzung als Schule und Pflegeheim die Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll ist.

Die großzügige Festsetzung der Baugrenzen soll Spielräume in der Anordnung der Baukörper ermöglichen. Im Bereich der nördlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist das Baufenster an die vorliegende konkretisierte Planung des Montessori-Zentrums Ortenau e.V. angepasst. D.h. der eingerückte Abschnitt der westlichen Baugrenze ist um etwa 1,50 m nach Westen versetzt.

Zudem ist eine Anpassung der östlichen Baugrenze auf Grund der modifizierten planzeichnerischen Festsetzung zur Straßenverkehrsfläche im Abschnitt des Wendehammers erforderlich. Die bisherige Plandarstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist an die bestehende Straßentrasse anzupassen. Die östliche Baugrenze ist - an die vorliegende Planung zur Erweiterungsmaßnahme sowie an die aktuelle Plangrundlage orientiert - um ca. 1,60 m im weitesten Bereich - nordöstliche Ecke des Baufensters - nach Westen gerückt.

Garagen, Carports (offene Garagen) und Stellplätze sind in der Fläche für den Gemeinbedarf auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.2.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Albersbösch – Burdastraße“ ist bereits zur Ermöglichung der Ansiedlung des Montessori-Zentrums eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Schule“ festgesetzt.

Für die Erweiterungsmaßnahme des Montessori-Zentrums Offenburg am neuen Standort ist die Fläche für den Gemeinbedarf bis zur nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, so dass dieser Nutzungszweck als Schule mit überörtlichem Einzugsbereich auch für das nördliche Areal des städtischen Grundstücks F1St-Nr. 1656 gilt.

Zudem ist die Fläche im Osten entlang der festgesetzten Verkehrsfläche (hier: Burdastraße) an die aktuelle Plangrundlage angepasst.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend der Nutzungsbeschreibung der Erweiterungsmaßnahme konkretisiert (siehe geplante Sporthalle).

6.2.5. Erschließung / Verkehrsflächen

In der Planzeichnung sind bezogen auf die realisierte Bestandssituation geringfügige Modifikationen vorgenommen. Dies betrifft den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich der Burdastraße (Anpassung der Plandarstellung an den Bestand: Angleichung des Wendehammerradius, realisierte und zu erhaltene Baumpflanzungen).

6.2.6. Anpflanzung von Bäumen, Begrünung

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung von Gebäuden sowie von Garagen und Carports (offene Garagen) ist hinsichtlich der Dachneigung (DN bis 10°) präzisiert. Dies entspricht den beschlossenen Grundsätzen zur Baulandentwicklung der Stadt Offenburg und fördert so eine einheitliche Herangehensweise. Zudem ist die Festsetzung in Bezug auf die Substratstärke (mindestens 10 cm) und hinsichtlich der Kombinationsmöglichkeit mit Solaranlagen konkretisiert, um die Anforderungen der Niederschlagsentwässerung und andere Umweltbelangen zu berücksichtigen.

Die vorgeschriebene Begrüpfungspflicht für Flachdächer ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung sein. Die Dachbegrüpfung dient auch dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu verdunsten und so das Kanalnetz zu entlasten und Hochwasserereignisse zu reduzieren. Sie ist Lebensraum für Flora und Fauna.

6.3. Entwässerung

Oberflächenentwässerung

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt § 55 Wasserhaushaltsgesetz, die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelte Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers.

Der Bauträger ist im Zuge der Baumaßnahme zur Einholung einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verpflichtet. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist für die Überprüfung der Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge zuständig und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die Versickerung kann grundsätzlich 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 öffentlichen Regenwasserkanal in der Burdastraße einzuleiten, wobei eine Einleitbeschränkung zu berücksichtigen ist.

Gemäß der Bebauungsplanvorschrift B.2.1 (Gestaltung von Freiflächen) ist bereits die Möglichkeit einer oberflächennahen Regenwasserversickerung der Freiflächen auf den Grundstücken berücksichtigt, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Zudem dient die Bebauungsplanvorschrift A.6.3 (Begrüpfungspflicht für Flachdächer) der Zurückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, um so das Kanalnetz zu entlasten und Hochwasserereignisse zu reduzieren. Es ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung sein. Sie ist zudem Lebensraum für Flora und Fauna.

Die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) sowie die Maßgaben des Merkblatts „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind als Hinweise in den textlichen Festsetzungen übernommen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Schutz vor Überflutungsschäden bei Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Überflutungsschäden auf Grund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern.

Schmutzwasseranschluss

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal, der etwa 10 m südlich der Grundstücksgrenze FIST-Nr. 1656, Gem. OG – FIST-Nr. 1656/1, Gem. OG beginnend in der Burdastraße nach Süden verläuft, einzuleiten. Auf Grund der Lage des öffentlichen Schmutzwasserkanals hat die schmutzwasser-technische Erschließung des geplanten Erweiterungsbaus der Montessori-Schule über den bestehenden Schmutzwasseranschluss des bestehenden Montessori-Zentrums auf FIST-Nr. 656/1 zu erfolgen.

6.4. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

6.5. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen auf Grund anderer Rechtsvorschriften

HQ_{extrem}

Im Plangebiet befinden sich hochwassergefährdete Gebiete, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (=HQ extrem) überflutet werden.

Das gesamte Plangebiet ist hiervon betroffen und als betroffene Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gekennzeichnet. Die Schutzvorschriften des § 78 b WHG und § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sowie die Bestimmungen der Anlagenverordnungen wassergefährdender Stoffe (VAwS und AwSV) in der jeweiligen Fassung sind zu beachten.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Hochwasserangepasste Bauweise

Die Betroffenheit durch Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) umfasst das gesamte Plangebiet. D.h. das gesamte Plangebiet wird laut Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet (siehe Anlagenplan 1 und 2 der textlichen Festsetzungen).

Im Bereich des bisher unbebauten Flurstücks Nr. 1656/0 der Gemarkung Offenburg, auf dem im vorliegenden Konzept die Errichtung eines neuen Schulgebäudes vorgesehen ist, betragen die HQ_{extrem}-Überflutungstiefen laut HWGK beispielsweise 1,0 bis 1,5 m.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:
<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.html>

7. Umweltbelange / Artenschutz

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans bezieht sich auf den nördlichen Geltungsbereich. Bisher war hier die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Diese Nutzung entfällt und der Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Lage der Baugrenzen in diesem Bereich ändert sich nur geringfügig. Auf diesen nördlichen Flächen stehen artenarme Grünländer an, die im Zuge der Bebauung in Anspruch genommen werden. Für die relevanten und zu berücksichtigenden Arten wie z.B. Tagfalter sind diese nicht von Bedeutung, sodass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen wird. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG treten daher nicht ein.

Im Westen des Flurstücks 1656 befinden sich Bäume und Sträucher. Bereits 2014 musste davon ausgegangen werden, dass diese im Rahmen von möglichen Bauvorhaben gerodet werden. Ein Baum wird weiterhin erhalten. Das Habitatpotenzial dieser ggf. zu rodenden Bäume hat sich im Zeitraum zwischen 2014 und 2021 nicht geändert. Die Bäume weisen derzeit keine Höhlungen auf. Es ist daher von einem potenziellen Lebensraum für zweigbrütende und auf Grund der bestehenden Störungen der angrenzenden Nutzungen von weit verbreiteten Vogelarten auszugehen. Bei einem Verlust dieses Lebensraumes stehen im Umfeld des Bebauungsplangebietes ausreichend Ersatzhabitate für diese Vogelarten zur Verfügung, sodass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht eintritt. Auch erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen würden, werden ausgeschlossen, da die zu erwartenden Vogelarten eine gewisse Toleranz gegenüber Störungen aufweisen. Unter der Annahme, dass die Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, treten die Verbotstatbestände der Tötung oder Verletzung von Arten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 nicht ein. Dieser Punkt der zeitlichen Begrenzung der Gehölzfällungen wird als Hinweis in den Textteil des

Bebauungsplans mit aufgenommen. Ein Vorkommen weiterer relevanter Arten im Bereich dieser Gehölze wird ausgeschlossen.

Weitere Biotoptypen im Änderungsbereich stellen die versiegelten Flächen der Straße und des Gehweges dar, die für Arten nicht von Bedeutung sind. Die sehr jungen Straßenbäume werden erhalten. Auf den südlichen Flächen des Geltungsbereiches erfolgen keine Planänderungen. Eingriffe waren hier bereits durch den bestehenden Bebauungsplan zulässig.

Vertiefende artenschutzrechtliche Abschätzungen sind auf Grund der oben aufgeführten Darlegungen und Gründe somit für den Grünlandbereich als auch den angesprochenen Gehölzbestand nicht erforderlich.

In Bezug auf die zu berücksichtigenden Arten im Rahmen der Bebauung der Fläche ist anzumerken, dass die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme als Grundlage für eine Bewertung und für zu ergreifende Maßnahmen heranzuziehen ist. Diese kann von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen. Zugrunde zu legen ist weiterhin die Rechtslage zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt.

8. Realisierung

Das Montessori-Zentrum benötigt weitere Unterrichtsräume und möchte zeitnah mit den Erweiterungsbaumaßnahmen für die bestehende Grundschule und Kindertagesstätte beginnen.

Die Erweiterung des Kinderhauses und der Grundschule soll voraussichtlich ein Jahr nach dem Start der Sekundarstufe realisiert werden, d.h. im September 2022.

Nach Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahmen ist die Vereinigung der Grundstücke F1St-Nr. 1656 und F1St-Nr. 1656/1 vorgesehen.

9. Kosten

Nach derzeitigem Stand fallen keine Kosten für die Stadt Offenburg im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch - Burdastraße“, 1. Änderung an, da die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches bereits erschlossen sowie in Teilen bebaut sind.

10. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	1,6 ha	100 %
Wohngebiete WA	0,5 ha	31,2 %
Gemeinbedarfsflächen	0,9 ha	56,3 %
Verkehrsflächen	0,2 ha	12,5 %

Offenburg, den 02.06.2022

Marco Steffens
Oberbürgermeister