

**BEBAUUNGSPLAN NR. 180
„STADTEINGANG OKENSTRASSE
WESTSEITE“**

BEGRÜNDUNG

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Geltungsbereich	2
3	Bebauungsplanverfahren	3
3.1	Bestehendes Planungsrecht	3
3.2	Verfahren nach § 13a BauGB	3
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5	Angaben zum Bestand	4
5.1	Lage und Topografie	4
5.2	Städtebauliche Struktur.....	5
5.3	Erschließung und ruhender Verkehr	5
5.4	Ver- und Entsorgung	5
5.5	Eigentumsverhältnisse	5
6	Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung	5
6.1	Städtebauliches Leitbild	6
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung	10
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise	11
6.5	Flächen für Nebenanlagen.....	12
6.6	Verkehrsflächen	12
6.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
6.8	Örtliche Bauvorschriften.....	13
7	Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes	14
7.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	15
7.1.1	Schutzgut Boden und Fläche	15
7.1.2	Schutzgut Wasser	17
7.1.3	Schutzgut Klima	17
7.1.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
7.1.5	Schutzgut Mensch.....	22
7.1.6	Schutzgut Landschaft.....	23
7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
7.2	Schutzgebiete	24
7.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung	24
7.4	Umweltschaden.....	26
7.5	Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	26
8	Flächenbilanz	28
9	Anlagen	28

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, das Stadtbild des Stadteingangs Okenstraße gestalterisch weiterzuentwickeln und zu sichern. Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein Leitbild entwickelt, auf dessen Grundlage die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ fortgeschrieben wurden. Neben Regelungen für die Nutzung der Grundstücke wurden Regelungen zur Begrünung mit aufgenommen. In diesem Zusammenhang soll insbesondere auch geregelt werden, wo großflächige Werbeanlagen zugelassen werden können bzw. wo diese nicht zulässig sein sollen, da stattdessen z.B. eine Bebauung mit einem Gebäude oder eine Begrünung erfolgen soll.

2 Geltungsbereich

Der rd. 2,5 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr.: 1385/0, 1384/3, 1384/0, 5574/0, 5574/1, 1339/7, 1339/6, 1339/5, 1346/2, 1339/4, 1339/3, 1339/2, 1339/1, 1339/17, 1339/20, 5541/1, 1339/0, 304/1, 1304/2, 1304/3, 1304/4, 1305/13, 1305/65, 1305/11 und 1305/10 sowie öffentliche Verkehrsflächen der Gemarkung Offenburg entlang der Okenstraße.

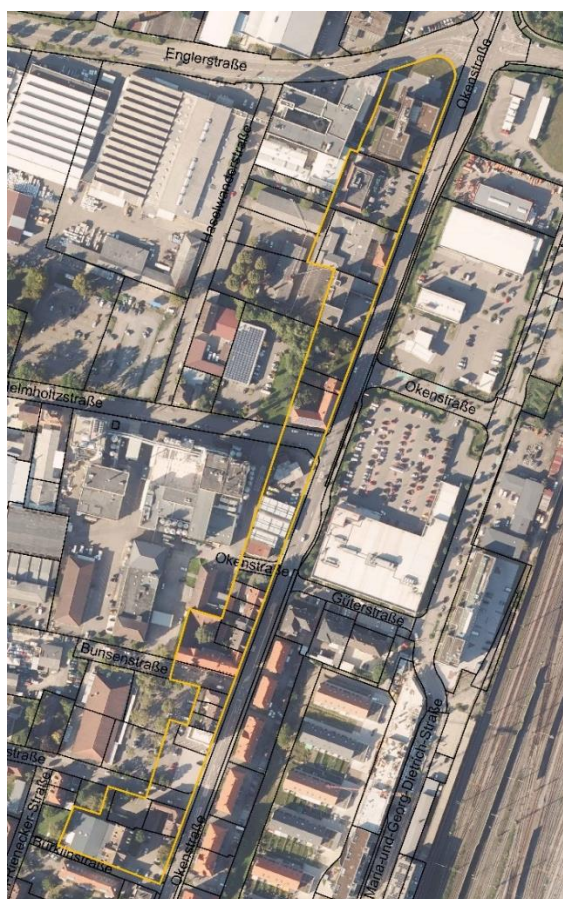


Abb. 1 - Luftbildübersicht mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“

Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:2500.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit dem Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ am 11.03.2024 vom Gemeinderat gefasst (Gemeinderatsbeschluss am 11.03.2024, Bekanntmachung 24.03.2024, Drucksache Nr. 221/23). Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 25.03.2024 - 24.04.2024.

Verfahrensschritt	Termin
Vorberatung zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss durch den Planungsausschuss.	04.03.2024
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan.	11.03.2024
Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	25.03.2024- 24.04.2024
Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungsausschuss.	25.09.2024
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	07.10.2024

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ befindet sich auf der Gemarkung Offenburg bisher der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“, der auch die Bebauung nördlich und westlich des Geltungsbereiches regelt. Dieser Bebauungsplan wird durch den Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend für seinen Geltungsbereich ersetzt. Im Osten des Plangebietes befindet sich der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“. Südlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Baublock Okenstraße“.

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ dient der Innenentwicklung und Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen städtebaulichen Ordnung und Stadtgestalt im Bereich des Stadteingangs. Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Mit der vorliegenden Planung wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind. Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der gültige Flächennutzungsplan stellt den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche und gewerbliche Baufläche dar. Die bisherige Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten wird im Bebauungsplan beibehalten. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.



Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan 2009, 3. Änderung Juni 2021, Lage des Plangebietes

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

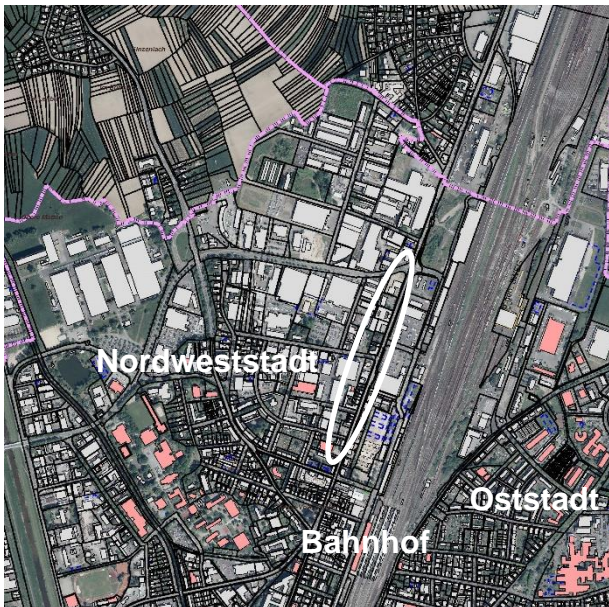


Abb. 3 - Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes, Stand 2023

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ befindet sich in der Nordweststadt an der westlichen Seite der Okenstraße zwischen der Englerstraße im Norden bis zur Bürklinstraße im Süden.

Das Plangebiet ist von der Topografie weitgehend eben, die Geländeoberfläche liegt auf einem Niveau zwischen 157-159 m ü. NHN.

5.2 Städtebauliche Struktur

Es handelt sich um ein bereits aufgesiedeltes Bestandsgebiet mit drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern im südlichen Teilbereich und kleinflächigen ein- bis zweigeschossigen Gewerbebetrieben im nördlichen Abschnitt, dazwischen liegen vereinzelte untergenutzte und brachliegende Grundstücke. Im Bereich des Kreuzungspunktes Okenstraße und Englerstraße befindet sich auf dem Eckgrundstück in exponierter Lage ein neu gebautes vier- bis fünfgeschossiges Verwaltungsgebäude der Firma Meiko.

Der Stadteingang wird städtebaulich geprägt durch das in geschlossener Bauweise errichtet denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Häuser Okenstraße 73, 75, 79 und 81, welche von 1900 bis 1927 errichtet wurden. An der Ecke zur Tullastraße steht das in den 1920er-Jahren errichtete denkmalgeschützte Gebäude der Okenstraße 59 als städtebaulicher Solitär.

5.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im bebauten und vollerschlossenen innerstädtischen Bereich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die übergeordnete Okenstraße.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle „Meiko“ an der Englerstraße, den nahliegenden ZOB und über den Bahnhof gut in das ÖPNV-Netz angebunden. Für den Radverkehr bestehen entlang der Okenstraße separat geführte Radwege in beide Richtungen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet Holderstock ist versorgungstechnisch mit Wasser, Gas-, Strom und Abwasserleitungen durch die Offenburger Versorgungswerke erschlossen; Offenburger Wasserversorgung GmbH (OWV), Badenova AG & Co. KG, Überlandwerk Mittelbaden (ÜWM), Stadtentwässerung Offenburg (SEWO). Die Leitungstrassen befinden sich innerhalb der öffentlichen Straßenräume.

5.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

6 Städtebauliches Konzept, Planinhalt und Begründung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, das städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Stadteingangs Okenstraße zu sichern und weiter zu entwickeln.

Hierzu wurde ein Leitbild entwickelt, auf dessen Grundlage die vorhandenen Festsetzungen fortgeschrieben wurden. Neben Regelungen für die bauliche Nutzung und sonstige Nutzung der Grundstücke wurden Regelungen zur Begrünung mit aufgenommen.

6.1 Städtebauliches Leitbild

Im Plangebiet besteht bisher eine sehr heterogene Bebauung. Mehrgeschossige Gebäude aus dem 19. Jahrhundert in geschlossener Blockrandbebauung wechseln sich ab mit teils eingeschossigen freistehenden Gebäuden und Grundstücken mit geringer Nutzungsintensität.

Das Plangebiet liegt relativ nah am Offenburger Bahnhof. Es eignet sich daher besonders für eine intensivere gemischte und gewerbliche Nutzung.

Planungsziel ist es, die bisher nur mit geringer Intensität genutzten Grundstücke künftig intensiver und somit flächensparend zu nutzen und gleichzeitig die städtebauliche Situation künftig stärker zu ordnen und zu gestalten.

Dieses Planungsziel soll anlässlich von Neubebauungen auf den bisher nur gering oder gar nicht bebauten Grundstücksflächen umgesetzt werden. In den letzten Jahren sind im Plangebiet (Gebäude der Fa. Meiko, Englerstraße 1) und in unmittelbarer Nachbarschaft (z.B. Holiday-Inn-Express Hotel, Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 8 und B&B-Hotel in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße 14, Gebäude der Bundespolizei in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße/Okenstraße, Erweiterungsbau auf dem ehemaligen Grundstück von Stahlbau Müller, Englerstraße 4) mehrere mehrgeschossige Neubauten entstanden. Es ist daher zu erwarten, dass auf Grund der bestehenden Nachfrage auch auf den mit geringer Intensität genutzten Grundstücken im Plangebiet künftig weitere Neubauten entstehen werden. Dies soll in städtebaulich geordneter Weise erfolgen.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet-Nord“ sah als städtebauliche Zielsetzung entlang durchgehend eine Bebauung in der Straßenflucht vor, ohne allerdings eine bestimmte Bauweise vorzugeben. Diese Zielsetzung wurde überprüft. Während sie im südlichen Teil des Plangebiets noch präzisiert werden soll, soll hiervon aus verschiedenen Gründen im nördlichen Teil des Plangebiets Abstand genommen werden.

Im Süden des Plangebiets ist grundstücksweise eine Bebauung aus dem 19. Jahrhundert in der Straßenflucht vorhanden. Die bestehenden Gebäude stehen teils unter Denkmalschutz. Hier soll die Zielsetzung einer Bebauung in der Straßenflucht daher aufrechterhalten werden. Ziel ist, bestehende Baulücken zu schließen und an bestehende Brandwände anzubauen. Abgeleitet aus der schon vorhandenen erhaltenswerten Substanz soll eine Bebauung in geschlossener Bauweise vorgegeben werden. Da hier im Rahmen eines Mischgebiets auch Wohnnutzung zulässig ist, dient die geschlossene Bauweise auch dem Schutz der rückwärtigen Bereiche vor Straßenlärm.

Im Norden des Plangebiets soll die Zielsetzung einer Bebauung in der Straßenflucht dagegen nicht weiterverfolgt werden. Im Plangebiet ist bereits neuere Bebauung vor-

handen, die die Straßenflucht nicht aufnimmt. Bestehende Bebauungen in der Bauflucht sind dort niedriggeschossig und werden möglicherweise in der Zukunft durch höhere und dichtere Bebauungen ersetzt.

Auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite ist in den letzten zwei Jahrzehnten das frühere Güterbahnhofsareal zu einem Baugebiet entwickelt worden. Hierbei wurde ein breiter Grünstreifen entlang der Okenstraße umgesetzt, um so den Stadteingang stärker grün zu gestalten. Zurückgesetzt schließt dann eine offene Bebauung an.

Im Sinne einer möglichst einheitlichen städtebaulichen Ordnung und Gestaltung soll daher künftig bei Neubebauungen auch auf der Westseite eine Begrünung entlang der Okenstraße und eine offene zurückgesetzte Bebauung Planungsleitbild sein.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Die bisherigen, am Bestand orientierten Festsetzungen als Mischgebiete werden beibehalten.

Im Umgriff der Mischgebiete werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung werden im Bereich des Stadteingangs auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO ausgeschlossen. Die Okenstraße als wichtige Einfahrtsstraße in die Stadt soll von großflächigen Werbeanlagen ohne Ortsbezug freigehalten werden, da diese durch ihre Auffälligkeit und Größe das Stadtbild überformen und nachhaltig stören würden. Auch kann durch die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen auf bisher nicht bebauten Grundstücken oder an Brandwänden die angestrebte Bebauung durch Lückenschließung erschwert und womöglich verhindert werden. Daher wird im gesamten Plangebiet Fremdwerbung als Hauptnutzung ausgeschlossen. Eigenwerbungen von ansässigem Gewerbe an der Stätte der Leistung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, um den ansässigen Unternehmen weiterhin diese Möglichkeit zu bieten.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind nicht zulässig, da sie große Flächen in Anspruch nehmen, die Wohnruhe stören und Nutzungskonflikte generieren würden. Darüber hinaus wären diese Nutzungen im städtebaulichen Kontext hier nicht richtig angeordnet, da sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die für den Wohnungsbau und kleinflächiges Gewerbe benötigt werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sollen die Gebietsentwicklung entlang des Stadteingangs Okenstraße als Quartier mit intensiven gemischten Nutzungen gestärkt und befördert werden und Trading-Down-Effekte verhindert werden. Auch wird damit das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept für Offenburg berücksichtigt.

Gewerbegebiete

Die bisherigen, am Bestand orientierten Festsetzungen als Gewerbegebiete werden beibehalten.

Im Umgriff der Gewerbegebiete werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung werden im Bereich des Stadteingangs auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO ausgeschlossen. Die Okenstraße als wichtige Einfahrtsstraße in die Stadt soll von großflächigen Werbeanlagen ohne Ortsbezug freigehalten werden, da diese durch ihre Auffälligkeit und Größe das Stadtbild überformen und nachhaltig stören würden. Auch kann durch die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen auf bisher nicht bebauten Grundstücken oder an Brandwänden die angestrebte Bebauung durch Lückenschließung erschwert und womöglich verhindert werden. Daher wird im gesamten Plangebiet Fremdwerbung als Hauptnutzung ausgeschlossen. Daher wird im gesamten Plangebiet Fremdwerbung als Hauptnutzung ausgeschlossen. Eigenwerbungen von ansässigem Gewerbe an der Stätte der Leistung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, um den ansässigen Unternehmen weiterhin diese Möglichkeit zu bieten.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet zur Verfügung stehenden, gut integrierten Flächen von Gewerbebetrieben mit einer städtebaulich angemessenen Dichte genutzt werden können und somit untergenutzte Grundstücke langfristig nachverdichtet werden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen ausgewiesenen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Tankstellen nehmen große Flächen in Anspruch, welche mit einer geringer baulicher Dichte genutzt werden. Mit dem Ausschluss soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet zur Verfügung stehenden, gut integrierten Flächen von Gewerbebetrieben mit einer städtebaulich angemessenen Dichte genutzt werden können und somit untergenutzte Grundstücke langfristig nachverdichtet werden können.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellähnliche Betrieben gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen die angestrebte Gebietsentwicklung entlang des Stadteingangs Okenstraße als Quartier mit intensiven gewerblichen Nutzungen (z.B. Büro, Dienstleistung) gestärkt und befördert werden und Trading-Down-Effekte verhindert werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO soll ebenfalls die angestrebte Gebietsentwicklung entlang des Stadteingangs Okenstraße gestärkt werden und Trading-Down-Effekte verhindert werden. Auch wird damit das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept für Offenburg berücksichtigt.

Auf der Grundlage des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg werden weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit zentren-

relevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Der Ausschluss von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Ofenbourg für Gewerbegebiete nicht vorgesehen. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ist somit weiterhin in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das bisher als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück der Okenstraße 81b (Flst.-Nr.: 1339/0) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb der Fläche befindet sich im Bestand ausschließlich Gewerbe und keine Wohnnutzung. Das Grundstück grenzt unmittelbar an einen Industriebetrieb, weshalb dort künftig keine Wohnnutzung neu entstehen soll, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Da die Fläche sich im Bereich der Okenstraße zwischen Mischgebieten anordnet und dort Wohnnutzung vorhanden ist, soll diese Nachbarschaftssituation mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes Berücksichtigung finden. Mit der Einschränkung wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebiets nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störungspotenzial in einem Mischgebiet zulässig sind.

Im Umgriff des eingeschränkten Gewerbegebietes werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen.

Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung werden im Bereich des Stadteingangs auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO ausgeschlossen. Die Okenstraße als wichtige Einfahrtsstraße in die Stadt soll von großflächigen Werbeanlagen ohne Ortsbezug freigehalten werden, da diese durch ihre Auffälligkeit und Größe das Stadtbild überformen und nachhaltig stören würden. Auch kann durch die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen auf bisher nicht bebauten Grundstücken die angestrebte Bebauung durch Lückenschließung erschwert und womöglich verhindert werden. Daher wird im gesamten Plangebiet Fremdwerbung als Hauptnutzung ausgeschlossen. Eigenwerbungen von ansässigem Gewerbe an der Stätte der Leistung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, um den ansässigen Unternehmen weiterhin diese Möglichkeit zu bieten.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiete ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet zur Verfügung stehenden, gut integrierten Flächen von Gewerbebetrieben mit einer städtebaulich angemessenen Dichte genutzt werden können und somit untergenutzte Grundstücke langfristig nachverdichtet werden können.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe oder Tankstellen sind nicht zulässig, da sie große Flächen in Anspruch nehmen, die Wohnruhe stören und Nutzungskonflikte generieren würden. Darüber hinaus wären diese Nutzungen im städtebaulichen Kontext hier nicht richtig angeordnet, da sie Flächen in Anspruch nehmen würden, die für den Wohnungsbau und kleinflächiges Gewerbe benötigt werden.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellähnliche Betrieben gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet soll die Gebietsentwicklung als Quartier

mit intensiven gewerblichen Nutzungen (z.B. Büro, Dienstleistung) entlang des Stadteingangs Okenstraße gestärkt und befördert werden und Trading-Down-Effekte verhindert werden.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO soll ebenfalls die Gebietsentwicklung entlang des Stadteingangs Okenstraße gestärkt und befördert werden und Trading-Down-Effekte verhindert werden. Auch wird damit das vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept für Offenburg berücksichtigt.

Auf der Grundlage des durch den Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg werden weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg für Gewerbegebiete nicht vorgesehen. Der nicht-zentrenrelevante Einzelhandel ist somit weiterhin im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die für die Mischgebiete festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,6 wird entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten. Dieser Wert entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert der Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Mischgebiete.

Die für die Gewerbegebiete festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,8 wird entsprechend der bisherigen Festsetzung beibehalten. Dieser Wert entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert der Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Gewerbegebiete.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert der Obergrenze des Maßes baulicher Nutzung für Gewerbegebiete.

Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen

Die für die Mischgebiete festgesetzten Geschoszzahlen von IV-V Vollgeschossen leiten sich aus dem Gebäudebestand ab.

Für das Gewerbegebiet wird die max. Höhe baulicher Anlagen von 16 m auf max. 20 m erhöht. Mit der Höhenfestsetzung werden die bestehende Höhen der vorhandenen Gebäude (Okenstraße 101, Okenstraße 107) aufgegriffen. Auf der gegenüberliegenden Seite in der Englerstraße 4 befindet sich mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vom Architekten Egon Eiermann, ehem. Verwaltungsgebäude von Stahlbau-Müller (Höhe 20 m mit Technikaufbauten), ein prägnanter Hochpunkt, welcher das gesamte Gebiet prägt.

In den Bereichen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich Okenstraße 81b (Flst.-Nr.: 1339/0) wird die bisherige festgesetzten fünf Vollgeschoss übernommen.

Die festgesetzten Höhen fügen sich städtebaulich in die Bestandssituation ein und betonen den Stadteingang.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen, Bauweise

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstückflächen orientieren sich an den Baufluchten der vorhandenen Stadtstruktur und am städtebaulichen Leitbild.

Die bestehenden Baufluchten der geschlossenen Blockrandbereiche in den südlich gelegenen Mischgebieten werden entsprechend den bisherigen Festsetzung beibehalten und entlang der Okenstraße mit Baulinien als geschlossene Bauweise festgesetzt. Planungsziel ist, die dort schon bestehende straßenbegleitende geschlossene Bebauung beizubehalten und Lücken zu schließen.

Im Bereich der nördlich gelegenen Gewerbegebiete wird die bisher unmittelbar an der Okenstraße durch festgesetzte Bauflucht nicht mehr weiterverfolgt.

Im Plangebiet ist bereits neuere mehrgeschossige Bebauung vorhanden, die die Straßenflucht nicht aufnimmt. Bestehende Bauungen in der Bauflucht sind dort niedriggeschossig und werden möglicherweise in der Zukunft durch höhere und dichtere Bauungen ersetzt.

Auf der gegenüberliegenden östlichen Straßenseite ist in den letzten zwei Jahrzehnten das frühere Güterbahnhofareal zu einem Baugebiet entwickelt worden. Hierbei wurde ein breiter Grünstreifen entlang der Okenstraße umgesetzt, um so den Stadteingang stärker grün zu gestalten. Zurückgesetzt schließt dann eine offene Bebauung an.

Im Sinne einer möglichst einheitlichen städtebaulichen Ordnung und Gestaltung soll daher künftig bei Neubebauungen auch auf der Westseite eine Begrünung entlang der Okenstraße und eine offene zurückgesetzte Bebauung Planungsleitbild sein.

Daher wird dort eine Baugrenze mit einem Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie der Okenstraße und eine offene Bauweise festgesetzt. Bisher war für diesen Bereich eine Baulinie unmittelbar an der Okenstraße festgesetzt. Dem städtebaulichen Leitbild und der teilweise vorhandenen Bestandssituation entsprechend wird hier nun die vorhandene städtebauliche Gestaltung der gegenüberliegenden Straßenseite aufgenommen mit der zurückversetzten Baugrenze und einer offenen Bauweise. Die Bebauung der Gewerbegebiete im Bereich des Stadteingangs Okenstraße bildet somit beidseitig eine abgerückte Raumkante aus, welche künftig eine grüne Ausgestaltung ermöglicht. Der Stadteingang soll durch die neuen Festsetzungen mit der Zeit im Zuge der Realisierung von Neubauten ein städtebaulich und stadtgestalterisch einheitlicheres Bild als heute erhalten.

Für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes, welches sich zwischen den Mischgebieten anordnet, wird auf Grund der Lage zwischen Mischgebieten mit bestehender historischer Bebauung wie bisher, eine Baulinie und eine geschlossene

Bauweise festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird die vorhandene Straßenflucht der Wohn- und Geschäftshäuser, welche teilweise denkmalgeschützt sind, aufgegriffen und gesichert. Dies schließt auch die brachliegenden und untergenutzten Gewerbegrundstücke mit ein, welche zwischen den vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser liegen.

Im Bereich der Seitenstraße werden die bisher festgesetzten Baugrenzen aufgenommen.

6.5 Flächen für Nebenanlagen

Auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Einfriedigungen und Ein- und Ausfahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind, damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten von Umweltbelangen und einer privaten Freiflächengestaltung freigehalten werden.

6.6 Verkehrsflächen

Das im Eigentum der Stadt befindliche Straßengrundstück Flst.-Nr.: 5541/0 wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die Fläche eine wichtige Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr.: 1339/20, Okenstraße 81 (Flst.-Nr.: 1339/17) und Okenstraße 81a (Flst.-Nr.: 1346/0), Betriebszufahrt Schwarzwaldmilch GmbH Offenburg übernimmt. Im bisherigen Bebauungsplan war das Grundstück als Mischgebiet festgesetzt.

Im Übrigen werden die bereits bestehenden öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt.

6.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die gewerblichen Grundstücke Okenstr. 101 (Flst.-Nr.: 1304/4), Okenstr. 103 (Flst.-Nr.: 1305/13), Okenstr. 105 (Flst.-Nr.: 1305/11) und Okenstr. 107 bzw. Englerstraße 1 (Flst.-Nr.: 1305/10) wird mit der Festsetzung einer 6 m breiten privaten Grünfläche (Fläche F) der Straßenraum der Okenstraße grüngestalterisch eingefasst. Die Festsetzung trägt ebenso zur Verbesserung des Mikroklimas bei und erhöht die natürliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Umsetzung der Pflanzfestsetzung soll sukzessive erfolgen, wenn es zu baulichen Veränderungen und Neuordnungen auf den Grundstücken kommt.

Private Freiflächen

Mit der Festsetzung von neuen Baumpflanzungen im Verhältnis zur vorhandenen Grundstücksfläche wird ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung gefördert und so zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels beigetragen.

Stellplätze

Mit der Festsetzung von neuen Baumpflanzungen im Verhältnis zur Anzahl von Stellplätzen wird ein positives Mikroklima mit einer ausgewogenen Beschattung gefördert und so zu einer Minderung der Auswirkungen des Klimawandels beigetragen.

Fassadenbegrünung

Die vorgeschriebene Begrünungspflicht für Fassaden von zusammenhängend geschlossene Außenwände oder Mauern mit einer Wandfläche von mehr als 100 m² sowie Einfriedigungen zu benachbarten Gewerbestandstücken ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich sein. Die Fassadenbegrünung verbessert das Mikroklima und dient dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu verdunsten. Die Fassadenbegrünung sorgt für Abkühlung und Beschattung und bietet einen Lebensraum für Flora und Fauna.

Dachbegrünung

Die vorgeschriebene Begrünungspflicht für Flachdächer ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich sein. Die Dachbegrünung dient auch dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu verdunsten und so das Kanalnetz zu entlasten und Hochwasserereignisse zu reduzieren. Die Dachbegrünung bietet einen Lebensraum für Flora und Fauna.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 Landesbauordnung (LBO)

Flächenbefestigungen

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen durch z.B. Stellplätze und Zufahrten ist ein Beitrag zur Förderung der naturnahen Regenwasserversickerung und dient dem Boden- und Umweltschutz.

Einfriedigungen

Die geltenden Bauvorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen werden beibehalten. Damit sollen die Sicherheitsbedürfnisse anerkannt, übertrieben hohe und deshalb ortsgestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden. Weiterhin wird aus gestalterischen Gründen Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Die bisher gültige Höhenbeschränkung für die Anbringung von Schildern an der Fassade wird in vereinfachter Form beibehalten. Damit soll die Unterordnung der Werbeanlage unter das Gebäudevolumen gesichert werden.

Dachneigung

Die bisherige Festsetzung der max. Gradzahl der Dachneigung im Bebauungsplan Nr. 108 „Industriegebiet Nord“ von 18° für die Gewerbegebiete wird gestrichen. Eine Reglementierung der Dachneigung wird für die Gewerbegebiete im Bereich der Okenstraße als städtebaulich nicht erforderlich erachtet.

Außenbeleuchtung und Insektenschutz

Zum Schutz von Insekten ist zu empfehlen, die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln auszustatten, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Dies ist gewährleistet, wenn LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) verwendet werden. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

7 Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Außerdem entfällt im beschleunigten Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13 und § 15 BNatSchG, dadurch entfällt die Eingriffsbilanzierung und die Kompensation des Eingriffs. Dennoch müssen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und des Artenschutzes (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 u. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Diesem wird durch den vorliegenden Umweltfachbeitrag Rechnung getragen. Darin wird der Istzustand der Schutzgüter dargestellt sowie eine Prognose der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung abgegeben. Auf dieser Grundlage werden schließlich Empfehlungen für Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgesprochen. Unberührt von der entfallenden Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Artenschutzrecht (§§ 39ff BNatSchG). Hier wird zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz unterschieden. Während der allgemeine Artenschutz (§§ 39 bis 43 BNatSchG) alle wildlebenden Arten einschließt, behandelt der besondere Artenschutz (§§ 44 und 45 BNatSchG) Regelungen zu Arten mit entsprechendem Schutzstatus, den sog. planungsrelevanten Arten. Dazu gehören die Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie alle wildlebenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, für diese gelten gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1-3 BNatSchG Tötungs-, Zugriffs- und Störungsverbote.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geschlossenen Siedlungszusammenhangs. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie FFH-Gebiete oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Plangebiet ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Die Biotoptypenbewertung des Plangebietes im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg weist

die Qualität des Gebietes als „sehr gering“ aus (Stand Feststellungsbeschluss 23.11.2022, Abb. 4).



Abb. 4 - Auszug Landschaftsplan der VG Offenburg; Karte 21 Biotoptypenbewertung im Bereich des Bebauungsplans, Feststellungsbeschluss 23.11.2022, Lage des Plangebietes

Der Planbereich selbst ist geprägt von einem sehr hohen Versiegelungsgrad, welcher von den Haupt- und Nebengebäuden und den für die Funktion der Nutzungen erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsanlagen bestimmt wird. Es befinden sich einzelne kleinflächige Grünbereiche zwischen bebauten Bereichen mit Baumbestand.

7.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

7.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden wird anhand seiner Funktionen im Naturhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie Lebensraum für Bodenorganismen und Standort für die natürliche Vegetation bewertet. Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsbereich der Stadt Offenburg. Dementsprechend weist die Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK 50) für den gesamten Geltungsbereich Siedlungsböden aus, die nicht bewertet sind. Das Plangebiet ist geprägt durch bebaute und versiegelte Flächen, lediglich die Flurstücke 5574, 1339/20 und 1304/3 sind unbebaut und nicht versiegelt. Hier ist von anthropogen veränderten Böden mit einer sehr geringen Bedeutung der Bodenfunktionen im Naturhaushalt auszugehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stadteingang Okenstraße Westseite" sind insgesamt 8 Altstandorte verzeichnet. Diese befinden sich auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 1305/10, 1305/11, 1305/13, 1305/65, 1304/4, 1304/3, 1304/2, 1339, 5574/1, 5574/3 und 1385.

Die betreffenden acht Altstandorte sind hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden - Grundwasser beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf unterschiedlichen Beweisniveaus (d.h. mit oder ohne vorhergehende technische Erkundung oder nach erfolgter Sanierung) mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Erdbaumaßnahmen auf diesen Altstandorten müssen im Hinblick auf die „Entsorgungsrelevanz“ von einem in der Schadensfall- bzw. Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro begleitet werden. Anfallendes erhöht schadstoffhaltiges Material ist gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Für diese in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Entsorgungsrelevanz“ eingestuften Altstandorte besteht im Rahmen des Verfahrens Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ kein Bedarf der Kennzeichnung und kein weiterer Handlungsbedarf.

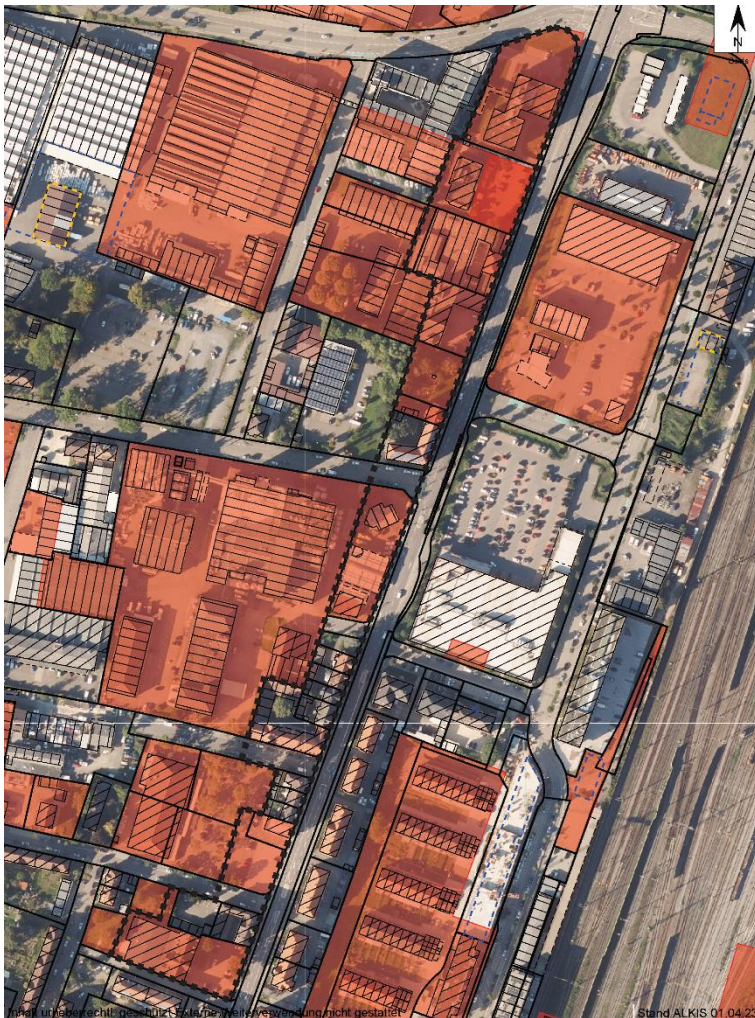


Abb. 5 - Altlastenstandorte (rot)

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die mögliche Bebauung der Freiflächen und Nachverdichtung im Bestand, können zusätzliche Flächen versiegelt werden. Dadurch gehen die Bodenfunktionen

vollständig verloren. Aufgrund der bereits jetzt anthropogen stark überprägten Böden ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als nicht erheblich einzustufen.

7.1.2 Schutzgut Wasser

In der hydrogeologischen Karte im Maßstab 1:50.000 (HK50) wird der Geltungsbereich der hydrogeologischen Einheit „Ortenau-Formation“ zugeordnet. Die Ortenau-Formation ist ein Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und Ergiebigkeit. Als Deckschicht haben sich schluffige, feinsandige bis schwach feinsandige Lösssedimente abgelagert. Die kalkreichen Sedimente sind an der Oberfläche zum Teil entkalkt und verlehmt und weisen eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit auf. Weite Teile des Geltungsbereichs sind bereits bebaut oder versiegelt. Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch Bebauung und Nachverdichtung, erhöht sich der Versiegelungsgrad. Durch die zusätzliche Versiegelung wird Niederschlagswasser oberflächlich abgeführt und die Grundwasserneubildung weiter reduziert. Aufgrund der durch Versiegelung starken Vorbelastung des Gebiets sind die durch den Bebauungsplan möglichen Eingriffe für das Schutzgut Wasser als nicht erheblich zu bewerten.

7.1.3 Schutzgut Klima

Das Klima in Offenburg ist warm und gemäßigt und wird durch seine Lage zwischen Oberrheingraben und Schwarzwald bestimmt. Die Jahresmitteltemperatur in Offenburg betrug zwischen 1991-2020 11,69 Grad Celsius, die durchschnittliche Niederschlagsmenge lag bei 890 mm im Jahr. Zur vergleichenden Einordnung betrug im gleichen Zeitraum die Jahresmitteltemperatur in Gesamtdeutschland 9,3 °C und die durchschnittliche Niederschlagsmenge lag bei 792 mm im Jahr. Das bisher heißeste Jahr seit der Aufzeichnung war 2022. Hier wurden an 106 Tagen der Schwellenwert von 25 Grad Celsius erreicht oder überschritten um als Sommertag gewertet zu werden. Davon wurden an 49 Tagen der Schwellenwert zum Hitzetag (30 Grad Celsius) und sogar an 7 Tagen die 35 Grad - Marke zum Wüstentag erreicht. Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsbereich am nördlichen Stadteingang der Stadt Offenburg. Der Geltungsbereich ist durch einen hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad klimatisch vorbelastet und wird dem Stadt- und Gewerbe/Industrie-Klimatop zugeordnet. Dies ist durch eine deutliche Veränderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland mit eingeschränktem Luftaustausch und intensive Wärmeeffekte charakterisiert. Lediglich die noch vorhandenen Freiflächen, insbesondere die Gärten auf Flurstück 1339/20 und 1304/3 sowie die Einzelbäume im Gebiet wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Prognose der Umweltauswirkungen

Werden Freiflächen bebaut oder im Bestand nachverdichtet kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und zum Wegfall einzelner Bäume. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist das Plangebiet für das Schutzgut Klima von geringer Bedeutung und die Eingriffe somit als nicht erheblich einzustufen.

7.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen und Biotopverbund

Die Biotoptypenerhebung erfolgte nach dem Kartierschlüssel der Landesanstalt für Umwelt (LUBW). Der Geltungsbereich ist geprägt durch Biotop- und Nutzungstypen der Siedlungsbereiche. Dabei nehmen von Bauwerken bestehenden Flächen (Biotop Nr. 60.10) und völlig versiegelte Straßen und Plätze (Biotop Nr. 60.21) die größte Fläche ein. Des Weiteren befinden sich auf einigen Flurstücken kleine angelegte Grünflächen (<100m²) in Form von Zierrasen (Biotop Nr. 33.80), Blumenbeete und Rabatten (Biotop Nr. 60.51) sowie Bodendeckeranpflanzungen (Biotop Nr. 60.53). Die wenigen unbebauten Flurstücke teilen sich in einen Platz mit Kies oder Schotter (Biotop Nr. 60.23) auf Flurstück 5574 sowie zwei Gärten vom Mischtyp Nutz- und Ziergarten (Biotop Nr. 60.63) im Bereich der Flurstücke 1339/20 und 1304/3 auf. Letzteres wird Richtung Osten und Norden von einem Heckenzaun (Biotop Nr. 44.30) aus Liguster begrenzt. Im Plangebiet verteilt stehen einige Einzelbäume (Biotop Nr. 45.30) verschiedener Arten wie z.B. Ahorn, Birke, Buche sowie mehrere Nadelbäume.



Abb. 6 - Versiegelte Straße oder Platz (60.21)



Abb. 7 - Mischtyp von Nutz- und Ziergarten (60.63) (Flst-Nr. 1304/3)



Abb. 8 - Platzfläche mit Kies, Schotter (60.23) (Flst-Nr. 5574)



Abb. 9 - Einzelbaum Atlas-Zeder (45.30) (Flst-Nr. 1339/20)

Tier- und Pflanzenarten

Um Aussagen zu vorkommenden Arten mit Planungsrelevanz (Anhang IV FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten) treffen zu können, wurde die Art und Qualität der vorhandenen Lebensräume (Biotoptypen) im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse erfasst. Dabei wurden lediglich die unbebauten Flächen in die durch Bebauung und Nachverdichtung potenziell eingegriffen werden kann berücksichtigt. An den Bestandsgebäuden sind keine Eingriffe geplant, diese wurden nicht weiter untersucht. Weder im Geltungsbereich noch im angrenzenden Umfeld bestehen geeignete Oberflächengewässer, somit kann das Vorkommen von Libellen, Muscheln, Schnecken, Fischen und Krebsen ausgeschlossen werden. Ebenfalls auszuschließen sind Vorkommen xylobionter Käferarten, da im Plangebiet keine geeigneten Habitatbäume festgestellt wurden. Auch für Schmetterlingsarten sowie Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit Ausnahme der Fledermäuse bietet das Planungsgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen, womit auch diese mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können.

Außerdem gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen von relevanten Pflanzenarten im Geltungsbereich.

Die Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse können aufgrund der vorhandenen Lebensräume potenziell vorkommen und werden in Folgendem genauer behandelt.

Vögel

Die unbebauten Grünflächen sowie mehrere Einzelbäume und Gehölze im Geltungsbereich bieten grundsätzlich Lebensraum für europäische Vogelarten. Insbesondere die unbebauten Flurstücke 1339/20 sowie 1304/3, die als Garten genutzt werden, bieten geeignete Habitatstrukturen. Aufgrund der Lage und Habitatbedingungen ist hier überwiegend mit ubiquitären Arten des Siedlungsraumes, wie zum Beispiel Blauweisse, Kohlmeise, Buchfink, Elster, Rotkehlchen oder Amsel zu rechnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese die geeigneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Bereiche zur Nahrungssuche und zur Brut nutzen.

Als Vogelarten die in ihrem Bestand stark zurückgehen bzw. gefährdet sind und somit auf der Roten-Liste bzw. Vorwarnliste Baden-Württembergs geführt werden, sind im Gebiet der Haussperling und der Turmfalke potenziell zu erwarten. Geeignete Niststrukturen für den Haussperling sind am Gartenhaus auf Flurstück 1304/3 zu finden. Mögliche Brutstandorte für Turmfalken befinden sich in den hochgewachsenen Koniferen im Gebiet. Zwei davon befinden sich ebenfalls auf Flurstück 1304/3 sowie eine Atlas-Zeder auf Flurstück 1339/20. Nahrungsflächen für den Haussperling befinden sich im Bereich des Gartens auf Flurstück 1304/3 sowie im angrenzenden Umfeld des Geltungsbereichs. Geeignete Nahrungsflächen für den Turmfalken sind im Geltungsbereich nicht vorzufinden.



Abb. 10 - Hohe Fichte als potenzieller Brutstandort des Turmfalken (Flst-Nr. 1304/3)



Abb. 11 - Gartenhaus als potenzieller Brutstandort des Haussperlings (Flst-Nr. 1304/3)

Reptilien

Geeignete Mauereidechsenhabitate zeichnen sich durch ein mosaikartiges Vorkommen von geeigneten Strukturen zum Sonnen, Versteck- und Eiablageplätze sowie Flächen für die Nahrungssuche aus. Als geeignete Sonnenplätze eignen sich Totholz, Mauerstrukturen aber auch Steinhaufen und versiegelte Flächen. Zum Verstecken und zur Eiablage werden Steinhaufen, Holz- oder Reisighaufen, dichtere Vegetation sowie Bereiche mit grabbarem Boden genutzt. Typische Nahrungsflächen für die Mauereidechse sind Brachflächen, Säume sowie Flächen mit lückiger Vegetation. Der Geltungsbereich ist durch Bebauung und versiegelte Flächen geprägt, vereinzelt befinden auf den bebauten Grundstücken kleinere Rabatten und Beetflächen in unterschiedlichem Pflegezustand sowie Zierrasenflächen (meist <math>< 100\text{m}^2</math>). Diese Flächen liegen häufig entlang der stark frequentierten Verkehrsflächen, beispielsweise entlang der Okenstraße. Aufgrund der ungünstigen Verteilung der Strukturelemente, hauptsächlich versiegelte und bebaute Flächen, wenig und nur sehr kleine Flächen die sich zur Nahrungssuche eignen und Versteck- und Eiablagestrukturen bieten, wird auf diesen Flächen nicht von einem Vorkommen dauerhafter Mauereidechsenpopulationen ausgegangen. Lediglich das unbebaute und aktuell als Nutz- und Ziergarten genutzte Flurstück 1304/3 weist die notwendigen Habitatstrukturen auf, sodass hier das Vorkommen von Mauereidechsen nicht ausgeschlossen werden kann. Der Bereich der Gartenmauer und des angrenzenden Beetstreifens, die Beetflächen mit Gartenwege und eine kleiner Trockenmauer neben dem Gartenhaus, können als potenzieller Mauereidechsenlebensraum abgegrenzt werden. Beeinträchtigt wird dieser Lebensraum von einer Teilbeschattung durch das im Süden angrenzende Gebäude. Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und der Mauereidechsvorkommen im Bereich der nahegelegenen Gleisanlagen (180 m östlich), können hier die Mauereidechsen nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt ergibt sich auf Flurstück 1304/3 eine potenzielle Habitatfläche von 290 m².

Die für die Mauereidechsen geeigneten Habitate eignen sich grundsätzlich auch für Zauneidechsen. Wobei diese Art Lebensräume mit einem höheren Anteil einer ausgeprägten Vegetationsschicht bevorzugen. Aufgrund der Kleinflächigkeit, der beein-

trächtigen Störfaktoren sowie des zu erwartenden Konkurrenzdrucks der Mauereidechsen, wird das Vorkommen von Zauneidechsen als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt.



Abb. - 12 Garten als Teil des potenziellen Mauereidechsenhabitates (Flst-Nr. 1304/3)



Abb. - 13 Gartenmauer als Teil des potenziellen Mauereidechsenhabitates (Flst-Nr. 1304/3)



Abb. 14 - Potenzielles Mauereidechsenhabitat (rot schraffiert, Kartengrundlage LGL BW 2024)

Fledermäuse

Fledermäuse benötigen strukturreiches Halboffenland als Nahrungshabitat, lineare Gehölzstrukturen als Leitlinien sowie geeignete Quartiere an Bäumen (Baumhöhlen, Stammrisse, Rindenabspaltungen oder Astlöcher) oder Gebäuden (Spalten, Nischen sowie Einflugmöglichkeiten in Dachstühle und Keller).

Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume weisen überwiegend keine Habitatstrukturen auf und können somit als Quartiere für Fledermausarten ausgeschlossen werden. Lediglich an einem Ahorn im Bereich des Flurstücks 1385 konnten Rindenabhebungen und Spaltenöffnungen festgestellt werden, die potenziell von einzelnen Individuen als Tagesquartier genutzt werden können. Außerdem bietet das Gartenhaus auf Flurstück 1304/3 Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse. Geeignete

Nahrungshabitate sind im Plangebiet nicht vorhanden, lediglich das als Garten genutzte Flurstück 1304/3 könnte potenziell als Teil eines Jagdgebiets genutzt werden.



Abb. 15 - Potenzieller Habitatbaum für Fledermäuse (Flst-Nr. 1385)

Prognose der Umweltauswirkungen

Werden die noch unbebauten Flächen bebaut oder im Bestand durch die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer nachverdichtet, kann es zur Inanspruchnahme von Freiflächen, dem Abbruch einer Gartenhütte sowie der Fällung einzelner Bäumen kommen. Dadurch fallen potenzielle Brutstätten von europäischen Vogelarten, insbesondere des Turmfalken und des Haussperlings, sowie potenzielle Quartiere von Fledermäusen weg. Außerdem sind Eingriffe in die Habitatflächen der Mauereidechsen ebenfalls möglich.

Der landesweite Biotopverbund ist von der Planung nicht betroffen.

7.1.5 Schutzgut Mensch

Erholung

Der Geltungsbereich ist durch Wohnbebauung sowie Gewerbebetriebe geprägt. Die Funktionen der Naherholung begrenzen sich auf die beiden als Garten genutzten Flurstücke.

Gesundheit

In Bezug auf die menschliche Gesundheit sind im Plangebiet der Verkehrslärm, hier insbesondere von der angrenzenden Okenstraße, sowie Immissionen aus Verkehr und angrenzender Industriebetriebe vorhanden.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung der Gartenflächen fallen diese zur Erholungsnutzung weg. Durch die insgesamt sehr geringe Eignung zur Erholung und der beschriebenen Vorbelastungen ergeben sich durch die möglichen Eingriffe keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgut Mensch.

7.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich der Stadt Offenburg. Bis auf wenige noch unbebaute Grundstücke sind die Flächen im Geltungsbereich bereits mit Gebäuden, Verkehrsflächen oder Parkplätzen bestanden. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich einige kleinere Grünflächen sowie mehrere prägende Einzelbäume.

Prognose der Umweltauswirkungen

Durch zusätzliche Bebauung können Grünflächen und Einzelbäume wegfallen und zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Stadtbildes führen.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die baugeschichtliche Wertigkeit des bestehenden Gründerzeitensembles der Okenstraße 59, 75, 79 und 81 findet ihre Anerkennung in der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG). Für die Kulturdenkmäler gilt eine Genehmigungspflicht nach § 8 DSchG. Somit bedürfen Vorhaben an Kulturdenkmälern einer Einzelfallprüfung und denkmalrechtlichen Genehmigung.

Folgende Häuser stehen unter Denkmalschutz:

- **Okenstraße 59**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1384/0)
Wohn- und Geschäftshaus, 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts. Gebäude auf U-förmigem Grundriss zur Okenstraße dreigeschossig mit Zwerchhaus. Horizontale Gliederung der Fassade durch Gurtgesimse. Parallel zum Hauptgebäude Nebengebäude, z.T. in Fachwerk. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 73**
Riegeler Bierablage, 1903. Neobarocke, 2-3-geschossige Anlage mit Nebengebäude. Schweifgiebel zur Okenstraße, zur Bunsenstraße Dachreiter. Erdgeschoss mit Bandrustika. Architekt Julius v.d.Ohe. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 75**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1339/3)
Wohnhaus um 1900. Dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach, Sockel aus Quadermauerwerk, Fassade mit Hausteinelementen und Fachwerk dekoriert, Zwerchhaus mit Erker. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 79**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1339/1)
Wohnhaus um 1900. Dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach, Sockel aus Quadermauerwerk, Fassade mit Hausteinelementen und Fachwerk dekoriert, Zwerchhaus, darunter Balkone. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 81**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1339/17)

Wohnhaus Bj. 1927. Viergeschossiges Gebäude mit Satteldach, Strukturieren der Fassade durch Erker mit Balkon, Eckquaderung, Gurtgesims. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Prognose der Umweltauswirkungen

Es sind durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

7.2 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete betroffen.

7.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Der Bebauungsplan Nr. 180 Stadteingang Okenstraße Westseite ermöglicht die Bebauung der noch unbebauten Grundstücke sowie die Nachverdichtung im Bestand. Die daraus resultierenden Eingriffe werden nachfolgend artenschutzrechtlich bewertet.

Durch den Bebauungsplan werden keine unmittelbaren Eingriffe in den Gebäudebestand vorbereitet. Die Entscheidung, ob Bestandsgebäude womöglich in der Zukunft abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden, obliegt den einzelnen Grundstückseigentümern. Ob und wann solche Eingriffe erfolgen könnten, steht nicht fest. Da durch den Bebauungsplan keine unmittelbaren Eingriffe in den Gebäudebestand geplant sind, wurde dieser artenschutzrechtlich nicht berücksichtigt. Sollten die Bestandsgebäude abgebrochen oder verändert werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange gesondert durch den jeweils verantwortlichen Grundstückseigentümer zu prüfen.

Für Planungs- und Zulassungsvorhaben sind als artenschutzrechtlich relevante Arten alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu werten (entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG). Hinzukommende Verantwortlichkeitsarten wurden bislang noch nicht im Rahmen einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erlassen. Für relevante Arten, deren Vorkommen im Vorhabenbereich aufgrund der Ergebnisse der Habitatpotenzialanalyse anzunehmen ist, wird im nachstehenden geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Vögel

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans kann es im Zuge von Gehölzfällungen zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme (V1), die Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorsieht, kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Baubedingte Störungen durch Bewegungsunruhe, Erschütterungen sowie Lärm- und Schadstoffemissionen können nicht vermieden werden. Die im Geltungsbereich zu erwartenden Vogelarten sind im Wesentlichen weit verbreitete und störungsunempfindliche Arten der Siedlungsbereiche. Deshalb kann davon ausgegangen werden,

dass sich die temporären Störungen nicht im erheblichen Umfang auf den Erhaltungszustand der einzelnen Arten auswirken. Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.

Durch die Entfernung von Bäumen und Sträucher kommt es zu einem Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von heckenbrütenden und weit verbreiteten europäischen Vogelarten. Da anzunehmen ist, dass für diese Arten in der erreichbaren Umgebung ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung stehen, und die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt ist, tritt der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht ein.

Bei Bebauung des Flurstücks 1304/3 werden durch die Beseitigung des vorhandenen Gartenhauses potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des auf der Vorwarnliste von Baden-Württemberg geführten Haussperlings entfernt. Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme CEF1 sieht das Anbringen geeigneter Niststätten im direkten Umfeld vor. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt damit nicht ein. Durch die Entfernung der hochgewachsenen Nadelgehölze auf Flurstück 1339/20 und 1304/3 entfallen potenzielle Brutstandorte des streng geschützten Turmfalken. Als Ausgleich ist entsprechen der Maßnahme CEF2 eine künstliche Nisthilfe in der Eingriffsumgebung anzubringen. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt damit ebenfalls nicht ein.

Reptilien

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung vorhandener Freiflächen. Im Rahmen der Baufeldräumung kann es zu Tötungen oder Verletzung von Mauereidechsen kommen, sodass der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme V2, die im Vorfeld eine Vergrämung der Art oder deren Abfangen und Umsiedelung vorsieht, wird der Verbotstatbestand vermieden.

Das Vorhaben führt zu keiner Störung, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Population bewirkt. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Wird der abgegrenzte Lebensraum der Mauereidechse in Anspruch genommen, führt dies zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Maßnahme CEF3 sieht die Herstellung von neuen Eidechsenhabitate auf der Vorhabenfläche vor. In diese neu gestalteten Bereiche werden die Mauereidechsen aus dem Eingriffsbereich vergrämt (V2). Alternativ kann die Maßnahme CEF3 auch auf externen Flächen erfolgen, dann müssen die Eidechsen abgefangen und umgesiedelt werden (V2). Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen nicht ein.

Fledermäuse

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans kann es im Zuge von Gehölzfällungen zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen kommen, sodass der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme (V1), die eine zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen vorsieht, kann der Verbotstatbestand vermieden werden.

Die Bebauung von Flurstück 1304/3 führt zu einem Verlust eines potenziellen Jagdraumes von Fledermäusen. Da es sich nur um einen Teil eines voraussichtlich nicht essenziellen Nahrungsraums handelt, wird die Population nicht erheblich beeinträchtigt. Der Verbotstatbestand der Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt nicht ein.

Wird das Gartenhaus auf Flurstück 1304/3 oder der Habitatbaum auf Flurstück 1385 in Anspruch genommen, kann es zum Verlust eines möglichen Fledermausquartiers und somit einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte kommen. Zur Kompensation muss die Maßnahme CEF4, die Installation von Quartierhilfen, im Umfeld des Eingriffs vorgezogen umgesetzt werden. Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme nicht ein.

7.4 Umweltschaden

Der Umgang mit und die Definition von Umweltschäden ist im Umweltschadengesetz (USchadG) und §19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Für die vorliegende Planung kommt das Umweltschadengesetz nach § 3 Absatz 1 Nr.2 grundsätzlich zur Anwendung, wenn ein Umweltschaden gemäß § 19 BNatSchG eintritt. Demnach tritt ein Umweltschaden ein, wenn Handlungen zu einer erheblichen nachteiligen Auswirkung auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von

- Zugvogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 VSchRL und deren Lebensräume,
- Vogelarten nach Anhang I VSchRL und deren Lebensräume,
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II FFH-RL sowie deren Lebensräume
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
- Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang I FFH-RL

haben.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die oben genannten Arten und Lebensräume potenziell im Plangebiet vorkommen und durch das Vorhaben betroffen sind. Im vorliegenden Fall sind dies Haussperling, Turmfalke und Mauereidechsen. Für diese Arten können durch den Vorhabenträger entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, sodass eine Schädigung nach Umweltschadengesetz nicht eintritt.

7.5 Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Durch die nachfolgend genannten Artenschutzmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vermieden werden. Die Umsetzung obliegt den jeweiligen Bauherrn.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V1 Bauzeitbeschränkung

Gehölzfällungen und Abrissarbeiten der Gartenhütte (Flst.-Nr.: 1304/3) dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden. In dieser Zeit findet keine Brutaktivität von europäischen Vogelarten statt und die potenziellen Tagesquartiere sind von den Fledermäusen nicht besetzt.

V2 Vergrämung/ Abfangen Eidechsen

Im Bereich der vom Eingriff betroffenen Mauereidechsenhabitate sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Auf diesen Flächen sind die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar oberflächlich zu entfernen. Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst während der Aktivitätsphasen der Mauereidechsen je nach Witterung ab März/April erfolgen. In den Monaten von Ende März bis Mitte Mai oder zwischen Mitte August bis Ende September sind vom Eingriff betroffene Flächen mit Eidechsenvorkommen (siehe Abbildung 12) regelmäßig zu mähen und alle Strukturelemente schonend zu entfernen. In Bereichen in denen dies nicht möglich ist, kann der Oberboden schonend abgetragen werden oder die vorhandenen Strukturen durch Abdecken mit einer Mulchschicht unbrauchbar gemacht werden. Um das Abwandern der Tiere in die zuvor neu entwickelten Eidechsenlebensräume (CEF3) zu gewährleisten, muss diese Maßnahme mindestens über einen Zeitraum von 4 Wochen aufrechterhalten werden.

Damit die Eidechsen nicht in den Eingriffsbereich zurückwandern, sind diese Bereich anschließend mit einem ca. 50 cm hohen, temporärer Reptilienschutzzaun zu schützen.

Sollte eine Vergrämung nicht möglich sein, da eine Neuentwicklung von Habitaten im Vorhabenbereich nicht erfolgen kann und somit keine Ausweichhabitate bestehen, ist die Art vor Beginn der Bauarbeiten abzufangen und in zuvor entwickelte Ersatzhabitate auf externen Flächen umzusiedeln.

CEF1 Nisthilfen Hausperling

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) bei Abbruch des Gartenhauses auf Flurstück 1304/3 (Gemarkung Offenburg) ist ein Koloniebrutkasten (mit 3 Brutplätzen) oder drei einzelne Brutkästen im Umfeld anzubringen. Vorzugsweise sollten die Nisthilfen an einem Gebäude auf Flurstück 1304/2 (Gemarkung Offenburg) oder der Südseite des Gebäudes auf Flurstück 1304/4 (Gemarkung Offenburg) in mindestens 2-3m höhe angebracht werden.

CEF2 Nisthilfe Turmfalke

Werden die Nadelbäume auf Flurstück 1339/20 und 1304/3 (Gemarkung Offenburg) gefällt ist als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme je eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalken im Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren. Die Nisthilfe ist im Bereich der folgenden Flurstücke 1339/20 und 1304/3 (Gemarkung Offenburg) anzubringen. Die Aufhängehöhe hat mindestens 6 bis 8 m zu betragen.

CEF3 Eidechsenhabitat

Bei Inanspruchnahme des potenziellen Eidechsenhabitates auf Flurstück 1304/3 (Gemarkung Offenburg) ist auf diesem Flurstück zeitlich vorgezogen eine Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Der Gesamtlebensraum der Mauereidechse muss mindestens 290 m² betragen, da diese Fläche im Geltungsbereich bereits vor den Eingriffen von der Art potenziell genutzt wurde (siehe Bestandsbeschreibung). Die Ausgleichsfläche sollte folgende Strukturelemente enthalten:

- Sträucher (ca. 15–20 %)
- Brachflächen (z.B. Altgras, Stauden) (ca. 5–10 %)
- dichtere Vegetation (ca. 15–20 %)
- lückige Vegetation, auf überwiegend grabbarem Substrat (ca. 50–60 %)
- Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel; Stein, Holz sowie Sandlinsen) 5–10 %

Sollte die erforderliche Fläche oder die Qualität dieser Habitate nicht hergestellt werden können, um die in Anspruch genommenen Mauereidechsenhabitate auszugleichen, so sind auf externen Flächen, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort stehen, entsprechende Mauereidechsenhabitate neu zu entwickeln.

CEF4 Quartierhilfen Fledermäuse

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind je 3 Quartierhilfen für Fledermäuse im Bereich der Flurstücke 1304/3 und 1385 (alle Gemarkung Offenburg) zu installieren. Wenn alternativ durchgeführte Fledermausuntersuchungen ergeben, dass die potenziellen Strukturen nicht oder nur teilweise von der Art genutzt werden, kann die Maßnahme entsprechend angepasst werden.

V3 Umweltbaubegleitung

Für die Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

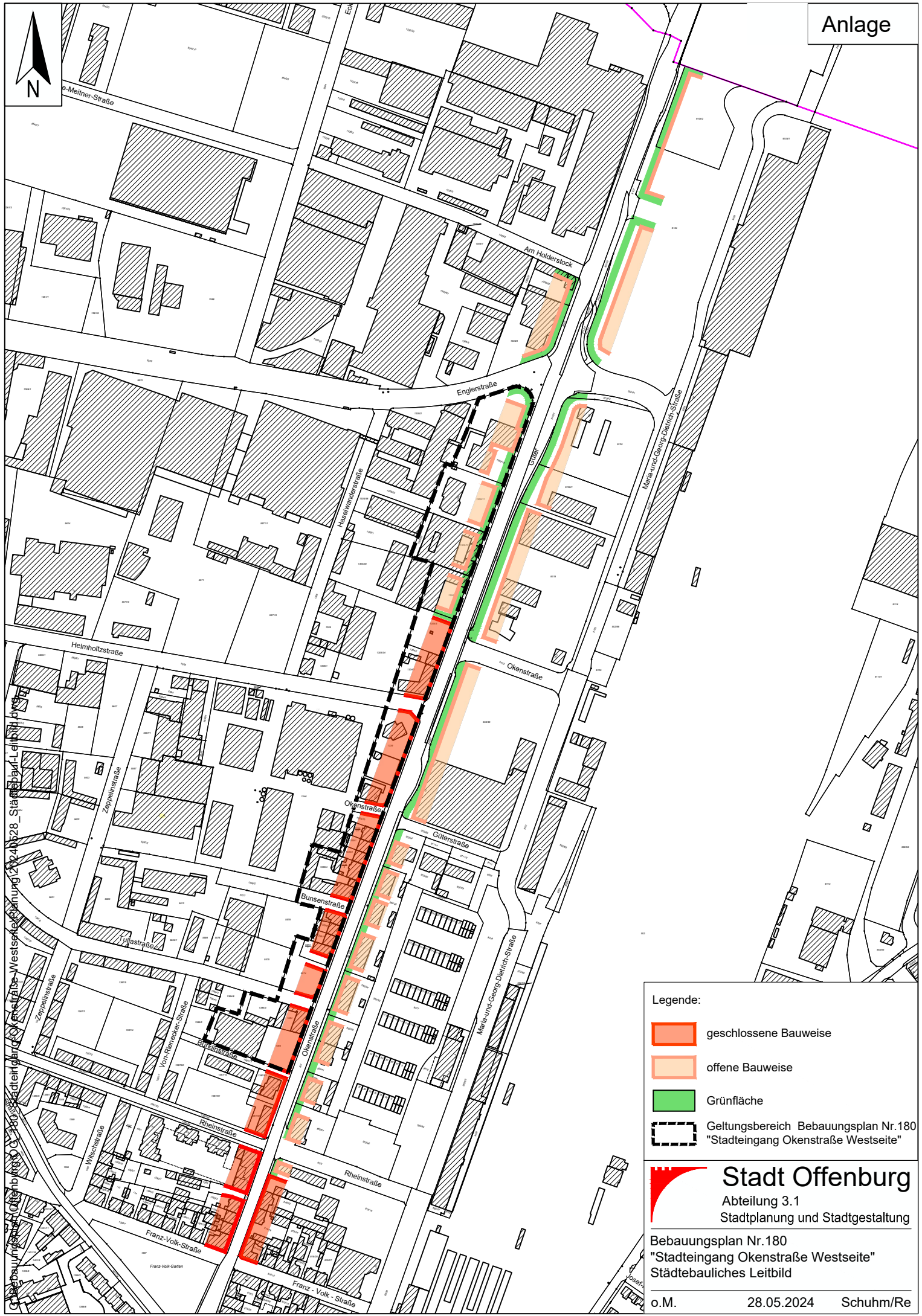
Empfehlung: Zum Schutz von Insekten sind die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln auszustatten, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Daher werden LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

8 Flächenbilanz





Fläche Geltungsbereich	2,5 ha
Gewerbegebiete	9.681 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	2.354 m ²
Mischgebiete	11.224 m ²
Verkehrsflächen	1.722 m ²


9 Anlagen

- Anlage Städtebauliches Leitbild, Stadteingang Okenstraße Westseite



Legende:

-  geschlossene Bauweise
-  offene Bauweise
-  Grünfläche
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.180 "Stadteingang Okenstraße Westseite"

 **Stadt Offenburg**
 Abteilung 3.1
 Stadtplanung und Stadtgestaltung

Bebauungsplan Nr.180
 "Stadteingang Okenstraße Westseite"
 Städtebauliches Leitbild

Offenburg, den 09.10.2024

Marco Steffens
Oberbürgermeister