

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

**GEMARKUNG OFFENBURG**

**1. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG  
Oktober 2020  
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.3110.26.10-154-1**

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplanverfahren.....</b>	<b>4</b>
3.1.	Bestehender Bebauungsplan.....	5
<b>4.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Angaben zum Bestand .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Änderung des Planinhalts.....</b>	<b>7</b>
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
<b>7.</b>	<b>Realisierung .....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>11</b>

## **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 FSt-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 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 Geschosszahl 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 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 181)

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 Ganztagsschule mit Öffnungszeiten zwischen 8:00 Uhr und 15:30 Uhr geführt und soll in der Aufbau-phase 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 FSt-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.

Die vorgeschriebene Begrünungspflicht für Flachdächer ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung sein. Die Dachbegrünung 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.

## **7. Realisierung**

Das Montessori-Zentrum benötigt bis September 2021 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 2021.

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

## **8. 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.

## **9. 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

Marco Steffens  
Oberbürgermeister