

Zum Schreiben vom 21.1.2000
der Stadt Offenburg,
Stadtplanungsamt,
gehörend. 3
Anlage.....
für..... Stadt Offenburg

BEBAUUNGSPLAN „PRINZ-EUGEN-STRASSE“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADTPLANUNG

Begründung zum Bebauungsplan „Prinz-Eugen-Straße“ 1996

Begründung zur 1. Änderung 1999

Inhalt

- 1. Anlaß und Bedeutung der Planung 1996 / 1999**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Einordnung in die städtische Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**
- 4. Angaben zum Bestand**
 - 4.1 Lage und Topographie**
 - 4.2 Nutzung**
 - 4.3 Bausubstanz der Kaserne**
 - 4.4 Erschließung**
 - 4.5 Eigentumsverhältnisse**
 - 4.6 Natur und Landschaft**
 - 4.7 Altlasten**
- 5. Planinhalt und Abwägung**
 - 5.1 Baugebiete - Ergänzung durch 1. Änderung**
 - 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf - Ergänzung durch 1. Änderung**
 - 5.3 Verkehrsflächen - Ergänzung durch 1. Änderung**
 - 5.4 Grünflächen**
 - 5.5 Altlasten-Kennzeichnung - Ergänzung durch 1. Änderung**
 - 5.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**
- 7. Realisierung**
- 8. Flächen- und Kostenangaben**

Anhang:

**Bestandsplan „Natur + Landschaft, Altlasten“, Bebauungskonzept, Gehölzliste
Straßen- und Wege-Gestaltung**

1. Anlaß und Bedeutung der Planung

Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte 1992 stand das Gelände der ehemaligen Kaserne „La Horie“ an der Prinz-Eugen-Straße für nicht-militärische Zwecke zur Verfügung. Die Frage nach der zukünftigen Nutzung und die Größe des Gebiets mit über 10 ha verlangte eine grundsätzliche städtebauliche Neubestimmung; das „Planerfordernis“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB war gegeben.

Erste städteplanerische Überlegungen für das Gebiet sind im Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan vom 23.03.92 formuliert und beinhalten folgende Nutzungsvorstellungen:

- Entwicklung der Wohnnutzung im süd-westlichen Teil unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bausubstanz
- Nicht-Wohnnutzungen, z.B. Verwaltung, nicht störendes Gewerbe, im nord-östlichen Teil.

Aufgrund dieser Ziele wurde das städtebauliche Gesamtkonzept 1994/95 weiterentwickelt, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 1996 bildet:

Die Besonderheit der städtebaulichen Planungsaufgabe besteht hier in der Eingliederung eines bisher unzugänglichen Reviers in das Stadtgefüge.

Die ursprüngliche Randlege ist durch das Stadtwachstum nach Norden (verlängerte Moltkestraße, Gewerbegebiet „Rammersweier Straße“) bereits in Verwandlung begriffen.

Nun gilt es, die Barrierewirkung des abgeschlossenen Areals zu überwinden und es dem allgemeinen Gebrauch zugänglich zu machen. Die angestrebte Verknüpfung mit den Nachbarquartieren wird allerdings durch die eingekeilte Lage des Gebiets zwischen zwei Verkehrsstraßen überörtlicher Bedeutung - Moltke- und Rammersweier Straße - erschwert. Weitere Nutzungseinschränkungen können durch die Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz entstehen; der Zeithorizont für die Verwirklichung der Planung wird teilweise von der Altlastenproblematik beeinflusst.

1. Änderung des Bebauungsplans Mai 1999:

Seit Beginn der Rechtskraft des Bebauungsplans (30.08.96) wird die Bebauungsplanung umgesetzt; die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes schreitet voran.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans in 2 Teilbereichen (Gebiet 2 und 6) ist durch veränderte Anforderungen an die Wohnungsversorgung und veränderte Rahmenbedingungen für die Schulentwicklung veranlaßt. Die vorgesehenen Änderungen stellen die ursprünglichen Ziele der Planung nicht in Frage, die vorgesehenen Nutzungsarten werden beibehalten. Die Änderungen betreffen lediglich kleinräumige Grenzverschiebungen und einen leichten Zuwachs von öffentlichen Flächen durch eine Ergänzung der Erschließung.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf Offenburger Gemarkung im Norden der sogenannten „Oststadt“ zwischen Rammersweier Straße, Moltkestraße und Prinz-Eugen-Straße. Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke 5572 und 5572/2, durch die Neubildung von Teilgrundstücken seit Januar 1999 auch 5572/1, 5572/3, 5572/4, 5572/5, 5572/6, und 5572/8.

3. Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Offenburg

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in der Fassung der 3. Änderung vom 09.10.1992 bezeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans noch als „Sonderbaufläche BRD“.

Die 4. Änderung ist in Vorbereitung (Änderungsbeschuß vom 28.11.94 des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans, so daß die Planaussagen inhaltlich übereinstimmen werden.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Offenburg von 1988 geht ebenfalls vom Fortbestand der Kaserne aus und verzichtet auf landschaftsplanerische Empfehlungen. Lediglich die damals neu auszubauende Rammersweier Straße im Zusammenhang mit der Verlängerung der Moltkestraße sollte mit Baumpflanzungen aufgewertet werden.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im nördlichsten Teil der Offenburger Oststadt. Es überdeckt fast vollständig die Fläche eines von den Verkehrswegen „Prinz-Eugen-Straße“, „Rammersweier Straße“ und „Moltkestraße“ gebildeten spitzwinkligen Dreiecks. Die Spitze des Dreiecks zeigt nach Nord-Osten, die Rammersweier Straße war bis zur Planung des gleichnamigen Gewerbegebiets (1992) die nördliche Siedlungsgrenze Offenburgs östlich der Bahnanlagen.

Die Einmündung der Moltkestraße in die Rammersweier Straße wurde vor kurzem zu einem Kreisel umgestaltet und die Moltkestraße nach Norden als Haupteinfahrt des geplanten Gewerbegebiets mit Anschluß an die B 3 verlängert.

Der baubestandene Kreisel markiert den nord-östlichen Stadteingang der Kernstadt Offenburgs. Die Nähe zu den ausgedehnten Bahnanlagen im Westen ermöglichte den Anschluß der Kaserne an die Schienenwege.

Dies bestimmte auch die Geländemodulationen im Plangebiet:

Das von Westen (161,3 m ü NN) nach Osten (167,3 m ü NN) sanft ansteigende Gelände wurde zugunsten einer möglichst ebenen Gleislage im nord-östlichen Teil stark eingeschnitten und mit relativ steilen Böschungen bzw. Stützmauern in Richtung Moltkestraße abgefangen.

4.2 Umgebende Nutzung

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend von Wohngebieten umgeben: Jenseits der Moltkestraße im Osten schließt sich das Wohngebiet „Lerchenrain“ an - vorwiegend 4-geschossige Zeilenbauten der Nachkriegszeit - der gleichnamige Bebauungsplan wurde am 05.04.1955 rechtskräftig. Auch der Wohnungsbaubestand süd-westlich der Prinz-Eugen-Straße stammt aus dieser Zeit, leitet aber dann über in die „Galgenfeld-Siedlung“ des Jahrhundertanfangs im Bereich der Josef-Kohler-Straße.

Diese „Siedlung der gemeinnützigen Mieter- und Handwerkerbaugenossenschaft“ wurde im Zusammenhang mit dem 1909 in Betrieb genommenen „Eisenbahn-Ausbesserungswerk“ der großherzoglichen Eisenbahnverwaltung als Gartenstadt konzipiert und den „Eisenbahnern“ zugeordnet. Die Ausläufer dieser 2-3-geschossigen Hausgruppen ziehen sich entlang der Rammersweier Straße bis in das Dreieck des Kasernengeländes hinein. Hier stehen drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zugeordneten Garagen- bzw. Abstellgebäuden und dahinterliegenden Kleingärten sowie die Bundesbahnkantine, - früher „Speiseanstalt“ - an der Ecke zur Prinz-Eugen-Straße und das Gebäude der früheren „Badeanstalt“, welches jetzt vom Modelleisenbahnclub genutzt wird.

Nordwestlich des Plangebiets liegt am Rande der Gleisanlagen das inzwischen auf-gegebene DB-Ausbesserungswerk, welches unter zumindest teilweisen Erhaltung der denkmalwürdigen Gebäudesubstanz (Kesselhaus, Torwärterhäuschen etc.) als Gewerbegebiet weiter genutzt werden soll.

Die östlich anschließende Feldflur ist durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweier Straße“ seit Juli 1992 rechtskräftig überplant, die ersten Bautätigkeiten im Gewerbegebiet haben schon eingesetzt. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen der Aussiedlung von störenden Betrieben aus Gemengelagen sowie Neuansiedlungen dienen. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind nicht zugelassen. Entlang der Rammersweier Straße sollen die Büro- und Verwaltungstrakte und sonstige ästhetisch ansprechende Anlagen der zukünftigen Gewerbebetriebe angeordnet werden; im Bereich des Kreisels ist aus städtebaulich räumlichen Gründen die Bebauung bogenförmig angeordnet werden.

Fazit:

Das neuzugestaltende Stadtquartier muß zwischen den Ansprüchen innerstädtischen Wohnens und Gewerbenutzung am Stadtrand vermitteln.

4.3 Bausubstanz der Kaserne

Das Kasernengelände ist mit einer Vielzahl von Gebäuden für Mannschaften, Büros, Werkstätten, Lager und Fahrzeuge sowie von ausgedehnten befestigten Wegen, Stell- und Lagerflächen überdeckt. Der einzige Zugang liegt an der Prinz-Eugen-Straße; die ehemals bewachte Einfahrt nimmt auch das Bahngleis auf.

Der Beginn der baulichen Nutzung der Kaserne fällt in die Zeit der Aufrüstung zum 2. Weltkrieg, die Gebäude der „Artilleriekaserne“ stehen an der Prinz-Eugen-Straße bis zur Ecke Moltkestraße. Es sind fünf massive 3-geschossige Quader mit steilen Walmdächern (mehr als 40° Neigung) auf langgestreckten Rechteckgrundflächen. Die Grundrißorganisation mit Mittelgang erfüllte sowohl die „Wohnfunktion“ für die Mannschaften als auch Verwaltungszwecke. Sie stehen hintereinandergereiht mit der Giebelseite zur Prinz-Eugen-Straße; in der Mitte dazwischen ein 2-geschossiges Quergebäude - die Kantine, die später noch durch einen ähnlichen, direkt an der Grenze zur Straße stehendes Werkstattgebäude für eine Druckerei ergänzt wurde. Nach dem Krieg übernahmen die französischen Streitkräfte die Kaserne und bauten vor allem den technischen Bereich weiter aus. Ihren französischen Namen erhielt die Kaserne zu Ehren des im 2. Weltkrieg gefallenen Jagdfliegers, Graf de La Horie.

Bewertung:

Die ältesten Bauten, die fünf Mannschaftsgebäude, sind in ihrer Bausubstanz vollkommen intakt; die Dachstühle wurden erst vor wenigen Jahren erneuert. Sie verkörpern das charakteristische Bild dieser Kaserne, bilden also einen Teil der Identität des Ortes. Aus diesen Gründen wird die Erhaltung dieser Gebäude empfohlen. Für eine allgemeine Wohnnutzung im modernen Sinn (Wohnungen gemischter Größen) sind die Hausbreiten von fast 17 m wegen der ungenügenden natürlichen Belichtung jedoch weniger geeignet.

Die Erhaltung der übrigen Kasernengebäude ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da sie einer Neuordnung des Gebiets im Wege stünden.

4.4 Erschließung

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Rammersweier Straße ist die alte Ortsverbindung zwischen Offenburg und Rammersweier / Zell-Weierbach bzw. Durbach.

Zwischen dem Ortseingang von Rammersweier und den ersten Wohnhäusern gegenüber dem DB-Ausbesserungswerk hat sie den rechtlichen Status einer Kreisstraße „außerhalb der Ortsdurchfahrt“ (K 5369). Für diesen Status gelten bestimmte Vorschriften über Mindestabstände der Bebauung oder die Einschränkung von Zufahrten, die alle im Landesstraßengesetz geregelt sind.

Es ist vorgesehen, den Straßenabschnitt entlang des Plangebiets in das innerörtliche Straßennetz zu übernehmen.

Im Zuge des Ausbaus der verlängerten Moltkestraße wurde auch der Anschluß an die Rammersweier Straße erneuert. Kurz vor dem Kreisel erhielt sie eine leichte Verschwenkung nach Norden. Die dadurch entstandene Fläche zwischen Kaserne und Fahrbahn wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Straßenplanung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zur Anlage einer Streuobstwiese herangezogen. Diese Pflanzung ist inzwischen fast 2 Jahre alt.

Die Moltkestraße erhält durch ihre Verlängerung einen Anschluß an die B 3 nördlich des Stadtteils Bohlsbach.

Entsprechend den Ergebnissen der Verkehrszählung vom Oktober 94 ist zur Zeit die Belastung der Rammersweier Straße 4 500 Kfz/24 h, der Moltkestraße 6.300 Kfz/24h. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Norden und durch die zukünftige Nutzung der Kaserne wird eine Zunahme wahrscheinlich, eine Prognose im Rahmen des „Integrierten Verkehrskonzepts“ wird in der 2. Jahreshälfte vorliegen.

4.4.2 Öffentlicher Nahverkehr

An der Moltkestraße befinden sich 2 Bushaltestellenpaare („Am Lerchenrain“ und „Louis-Pasteur-Straße“) für die Stadtbuslinie (S1) Innenstadt Rammersweier/Zell-Weierbach. Zusätzlich ist ein Bushaltepunkt an der Rammersweier Straße vorgesehen, der dem Regionalbusverkehr (RVS 7148) zwischen Offenburg und Durbach dient.

4.4.3 Fußwegverbindungen

Die Abgeschlossenheit des Kasernengeländes stellte für den Fußgänger ein absolutes Hindernis dar.

Der zwischen Ausbesserungswerk und zukünftigem Gewerbegebiet in die freie Landschaft führende Feldweg endet an der Rammersweier Straße und ist bislang für die Wohnbevölkerung des „Lerchenrains“ zur Naherholung nur schlecht erreichbar.

Auch die Gewerbegebietsplanung enthält einen Fußweg, der ohne Fortsetzung zum Lerchenrain an der Rammersweier Straße endet.

4.4.4 Radverkehr

Radwege in beiden Richtungen verlaufen entlang der Moltkestraße- und Rammersweier Straße. Die Prinz-Eugen-Straße besitzt keine Radwege.

Bewertung:

Die Öffnung des Kasernengeländes mit Hilfe neuer Erschließungsstraßen soll keinen Durchgangsverkehr ins Gebiet hineinziehen; Ausbaustandard und Richtung der Planstraßen sollen für Schleichverkehre unattraktiv ausgebildet werden.

Die Trennungswirkung der Kaserne soll durch ein vielfältiges Wegenetz überwunden werden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Offenburg hat Ende 1994 das Kasernengelände mit Ausnahme des bereits abgeteilten Grundstücks Ecke Prinz-Eugen-Straße / Moltkestraße von der BRD erworben (Grundstück 5572). Das Eckgrundstück 5572/2 befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Ein Teil der Kasernengebäude ist übergangsweise an private Nutzer vermietet.

4.6 Natur und Landschaft

Die Betrachtung der natürlichen Gegebenheiten auf einem Kasernengelände mag auf den ersten Blick vielleicht „etwas weit hergeholt“ erscheinen. Die Vergegenwärtigung der übergreifenden Aussagen des Landschaftsplans (1988) zusammen mit der Bestandserhebung des Gebiets führt aber zu grundsätzlichen Einsichten der Gesamtsituation. Sie begründen den Sinn grünordnerischer Festsetzungen und sind für die geforderte Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unerlässlich. Die Betrachtung erfolgt nach den einzelnen Landschaftsfaktoren.

4.6.1 Landschaftsbild

Durch die geschlossene Einfassung der Kaserne mit ausgewachsenen Platanen auf der Südwestseite (Prinz-Eugen-Straße) und der Südostseite (Moltkestraße) wird eine landschaftliche Einbindung des Areals erreicht, deren hohe Qualität auch auf die nähere Umgebung ausstrahlt.

Die stattliche Höhe der Bäume (25-30 m) relativiert die Baumasse der Kasernengebäude und wertet die Straßenräume Moltkestraße und Prinz-Eugen-Straße auf. Im Innern der Kaserne sind vor allem die im südlichen Bereich stehenden, ältesten Gebäude (Mannschafts- und Verwaltungsgebäude) durch einzelne oder in Gruppen angeordnete Laubhochstämme gut eingegrünt.

Der nördliche Bereich mit den rein technischen Funktionen (Gleisanlagen, Werkstätten, Abstellhallen und -flächen) weist kaum landschaftsbezogene Elemente auf.

Bewertung:

Die Platanen sollten, auch ästhetischen Gründen, unbedingt erhalten werden. Die Laubhochstämme im Innern der Kaserne sind ebenfalls erhaltenswert, weitere Landschaftselemente sollten zur besseren Gliederung des Plangebiets aufgenommen werden.

4.6.2 Arten und Biotope, potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Kinzig-Niederung im Übergangsbereich zu den Ortenauer Vorbergen.

Die Vegetation, die sich ohne menschliches Zutun dort eingestellt hätte, wäre ein sogenannter „feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ und ein „Traubenkirschen- Erlen- Eschenwald“.

Charakteristische Gehölzarten dafür sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Aschweide (*Salix cinerea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*)

Die Arten dieser sogenannten „potentiellen natürlichen Vegetation“ (PNV) sind an die natürlichen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser usw.) optimal angepaßt und deshalb auch die Grundlage für jede standortgerechte, ökologisch stabile Neupflanzung.

Reale Vegetation

Die Ausdehnung der Siedlungsfläche und die guten Bedingungen für die Landwirtschaft führten insgesamt zu einer weitgehenden Beseitigung der potentiellen natürlichen Vegetation. Die reale Vegetation ist durch menschliche Eingriffe und Nutzungen geprägt.

Die fast sechs Jahrzehnte dauernde intensive Kasernennutzung und -bebauung hat natürliche Lebensräume im Plangebiet sehr stark reduziert. Der geringe Teil unversiegelter Flächen (20 % der Gesamtfläche!) verblieb als Böschung, Randstreifen, Vorgarten, Abstandsfläche.

Die menschliche Nutzung und Pflege verwandelte diese in mehr oder weniger artenarme Rasenflächen, die stellenweise mit einzelnen Gehölzen bestanden sind. Lediglich im nordwestlichen Bereich sind etwas größere zusammenhängende, weniger stark genutzte Freiflächen, die möglicherweise stabile Pflanzen- und Tiergesellschaften beherbergen - eine Kartierung darüber existiert jedoch nicht.

Die Biotopkartierung der Stadt Offenburg von 1990 erkennt im Umkreis des Plangebiets drei Untersuchungsflächen als Biotope an, die aber alle außerhalb der Kaserne liegen:

1. der platanenbestandene Grünstreifen entlang der Moltkestraße auf Kasernenseite
2. der Bolzplatz südlich des heutigen Vivil-Geländes
3. der Straßenrand entlang der Rammersweier Straße (vor dem Umbau).

Die Biotope 2. und 3. wurden als „durchschnittlich“ bewertet und sind durch die nachfolgenden Bautätigkeiten weitgehend verschwunden.

Dem Grünstreifen entlang der Moltkestraße (1.) wird aufgrund der Artenvielfalt und -zusammensetzung und seiner Ausgleichsfunktion für die stark versiegelte Umgebung „hohe Bedeutung“ beigemessen.

Der spärliche Gehölzbestand der Kasernen setzt sich überwiegend aus heimischen Laubgehölzarten zusammen, z.B.

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), weißer Maulbeerbaum (*Morus alba*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Aschweide (*Salix cinerea*), Salweide (*Salix caprea*), Trauerweide (*Salix alba 'tristes'*), Walnuß (*Juglans regia*), Apfel (*Malus silvestris*), Birne (*Pirus communis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Die genannten Obst- und Nußbäume stehen auf einer Fläche im äußersten Nord-Westen des Plangebiets außerhalb der Kaserne:

Die Bepflanzung wurde als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Zuge des Ausbaus der Rammersweier Straße / verlängerte Moltkestraße für die in der nördlichen Feldflur benötigten Streuobstflächen angelegt.

Die gesamte Gestaltung und Begrünung der Rammersweier Straße basiert auf der Annahme des Weiterbestehens der militärischen Nutzung und der Abgeschlossenheit dieses „Sondergebiets“ - deshalb die durchgehenden Grünstreifen und die Obstwiese.

Bemerkenswert ist die auf die Prinz-Eugen-Straße zulaufende Hecke aus Maulbeerbäumen zwischen Kaserne und privaten Nachbargärten. Dieses Gehölz gibt einen Hinweis auf die während der nationalsozialistischen Aufrüstung eingeführte Seidenraupenzucht, die den Rohstoff für Fallschirme liefern sollte.

Bewertung:

Der Laubgehölzbestand ist erhaltenswert. Der geringe Anteil an natürlichen Lebensräumen sollte durch Entsiegelung und Pflanzmaßnahmen unbedingt erhöht werden. Die standortgerechten und für Neupflanzungen empfohlenen Pflanzenarten sind in einer Gehölzliste (Anhang) zusammengestellt.

4.6.3 Wasser

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter des Bühl-Offenburger Raumes, die eiszeitliche Kiesfüllung des Rheingrabens, wird überlagert durch einen Grundwasserstrom parallel zur Kinzig, d.h. die Grundwasserströmung verläuft von SO nach NW. Der Flurabstand des Grundwasserspiegels beträgt 10-15 m. Die darüberliegenden Deckschichten weisen eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit auf. Durch diese beiden Faktoren ist das Grundwasser im Planungsgebiet relativ gut vor Verunreinigungen geschützt.

Trotzdem wurde im Rahmen der Altlastenuntersuchungen eine Verunreinigung des Grundwassers durch Chlorkohlenwasserstoff (CKW) nachgewiesen. Die Sanierung ist bereits im Gange (vgl. 4.7).

Die Neubildungsrate ist wegen der hohen Bodenversiegelung stark verringert.

Bewertung:

Dank des großen Flurabstandes ist durch eine Fortsetzung der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigung der Grundwassergüte zu erwarten. Die natürliche Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser sollte gefördert werden.

4.6.4 Luft / Klima

Die natürlichen Klimafaktoren Lufttemperatur, Sonneneinstrahlung, Niederschläge, Windbewegung prägen die klimatischen Bedingungen eines Raumes, man unterscheidet zwischen Regional- und Lokalklima.

Regionalklima

Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet in der südlichen Oberrheinebene - einer der wärmebegünstigsten Regionen Deutschlands mit der hohen Jahresdurchschnittstemperatur von 9° - 9,5° C, hoher Sonnenscheindauer und frühzeitig beginnender, lang andauernder Vegetationsphase. Der vorherrschende Wind kommt aus Süd-Südwest. Der Jahresdurchschnitt der Niederschlagsmenge ist relativ niedrig, er liegt bei 600 - 800 mm. Am östlichen Rand der Rheinebene steigt diese Menge aufgrund der Barrierewirkung des Schwarzwalds an.

Die Nebelhäufigkeit liegt zwischen 50 und 80 Tagen im Jahr, an über 30 Tagen im Jahr kommt es zu starken Schwülebelastungen. Überhitzung, Temperaturinversionen mit Dunst und Nebel sowie eine Anreicherung der Luft mit Schadstoffen treten relativ häufig auf, so daß hinsichtlich der bioklimatischen Situation die südliche Oberrheinebene mithin als Belastungszone angesehen werden kann.

Lokalklima

Die örtlichen Gegebenheiten des Landschaftsraums (Oberflächengestalt, Siedlungsdichte) beeinflussen das Regionalklima am jeweiligen Standort. So sind Siedlungsgebiete generell durch verstärkte Wärmeaufnahme gekennzeichnet. Luftaustauschprozesse wie z.B. lokale Windsysteme, Hangabwinde oder Flurwinde können diese Aufheizung wieder abschwächen und so das Lokalklima verbessern.

Am vorliegenden Standort wird der „Wärmeinsel“-Effekt der Siedlungsfläche und auch die nordwestlich angrenzenden ausgedehnten Bahnanlagen mit ihren sich stark aufheizenden Schotterflächen verstärkt.

Die bisher als kaltluftproduzierende Fläche wirkende Feldflur nördlich der Siedlungsgrenze wird durch den Bau des Gewerbegebiets „An der Rammersweier Straße“ verringert. Das Kasernengelände selbst wirkt als Wärmespeicher durch seine ausgedehnten und fast lückenlos versiegelten Oberflächen.

Spezielle Untersuchungen über lokale Luftaustauschprozesse liegen für das Plangebiet nicht vor; aus anderen Quellen (z.B. ökologische Standorteignungskarte Raum Kehl-Offenburg 1983) kann aber geschlossen werden, daß lokale Windsysteme hier fehlen. Der Luftaustausch findet also hauptsächlich über die SSW-Windrichtung statt. Aus diesem Blickwinkel betrachtet, ist die Stellung der ältesten Kasernengebäude etwa parallel zur Windrichtung richtig.

Bewertung:

Die örtlichen Gegebenheiten im und um das Kasernengelände verstärken die negativen Seiten des Regionalklimas - Überhitzung, Schwüle, Dunst, Austauscharmut -; durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet „Rammersweier Straße“ und die Verkehrszunahme durch die verlängerte Moltkestraße vergrößert sich die Gefahr von Schadstoffanreicherungen und Staub in der Luft.

Ausgleichsfunktionen besitzen Gehölzsäume und -gruppen. Die Neuplanung muß die Emission von Schadstoffen einschränken, die Versiegelung reduzieren und die Anpflanzung ausgleichender Gehölze verstärken.

4.6.5 Boden

Die geologische Situation ist bestimmt durch das Absinken des Rheingrabens und spätere Ablagerungen der Flüsse. Der östliche Bereich Offenburgs am Fuß der Vorberge gehört zu den „Ettlingen-Offenburger Schwemmlößebenen“ (landschaftsräumliche Einheit der landbauökologischen Gliederung, RVSO 1977), die durch mächtige Ablagerungen von Schwemmlöß aus den Vorbergen gekennzeichnet ist. Auf dieser Schwemmlößdecke finden sich verbreitet frische Feinlehmböden, die z.B. für die landbauliche Nutzung sehr gut geeignet sind.

Neben der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion und als Standort der natürlichen Vegetation kommt dem Boden in seiner Funktion als Schadstoffpuffer und -filter große Bedeutung zu. Die vorhandene Bodenbeschaffenheit erfüllt diese Funktion sehr gut, da er u.a. eine große Speicherkapazität hat.

Im Plangebiet sind die natürlichen Bodenstrukturen zum größten Teil überbaut oder stark verändert (Gleisanlage, Böschungen). 70 % der Oberfläche ist durch Gebäude, Beton, Asphalt oder Pflaster versiegelt. 10 % tragen eine Kies- bzw. Schotterschicht. Nur 20 % des Bodens im Geltungsbereich ist unbefestigt und für Pflanzen- und Tiergesellschaften zugänglich.

Bewertung:

Wert und Funktionen des Bodens im Planungsgebiet sind auf seine Filterwirkung für Schadstoffe reduziert. Dies bestätigen auch die Untersuchungen zur Altlastenproblematik (s.u.) Eine Verbesserung kann nur durch Entsiegelung erreicht werden.

4.7. Altlasten

Ältere Kasernen mit technischen Bereichen (Fahrzeughallen, Tanks, Werkstätten, Schrottlagern usw.) sind grundsätzlich altlastenverdächtig. Die Untersuchung gut bewachter Militäranlagen erwies sich jedoch als schwierig.

Der erste Verdacht entstand Mitte der 80er Jahre und bezog sich auf die mögliche Verunreinigung des Grundwassers mit Chlorkohlenwasserstoff (CKW) im Bereich der kaserneneigenen chemischen Reinigung. 1988 wurde im Auftrag des Landratsamtes die erste Meßstelle auf dem Kasernengelände und weitere abstromige Pegel außerhalb eingerichtet. Die Meßergebnisse bestätigten das Vorliegen einer Verunreinigung, deren Beseitigung zum Schutz und zum Wohl der Allgemeinheit notwendig ist. Daraufhin wurden Sicherungsmaßnahmen gegen das Abströmen von kontaminiertem Grundwasser durchgeführt. Die eigentliche Sanierung durch Abpumpen und Filtern erfolgt nach einer Neudimensionierung der Anlage (Ergänzung durch 2. Meßstelle und Ausbau zur Sanierung) 1996 und wird voraussichtlich in 3 Jahren abgeschlossen sein. Dem Verdacht auf Schadstoffbelastungen im Boden konnte erst nach der Übernahme der Militäranlagen durch die BRD nachgegangen werden.

Die Erkundung des Nahbereichs der chemischen Reinigung und weiterer Verdachtsflächen durch ein beauftragtes Ingenieurbüro 1994/95 führten zu folgenden Ergebnissen (vgl. Anhang, Bestandsplan):

1. Sanierung der Bodenverunreinigung (HKW, AKW) im Bereich der chemischen Reinigung

Im Nahbereich der o.g. chemischen Reinigung wurde während des damaligen Betriebes der Untergrund mit Halogenkohlenwasserstoffen (HKW) und aromatischen Kohlenwasserstoffen (AKW) verunreinigt.

Die elliptische Ausbreitungsform wird durch das ungewöhnliche Schadstoffverhalten im Untergrund verursacht, wonach sich oberflächennah ein punktueller Schaden (Nahbereich der chemischen Reinigung) in die Tiefe flächenhaft ausdehnt. Die Abgrenzung des Bereichs wird im Laufe der Sanierung präzisiert.

Die Sanierung des Bodens soll in Form einer Bodenluftabsaugung durchgeführt werden. Die Ausschreibung der Arbeiten wird zur Zeit durchgeführt. Mit dem Beginn der Sanierung ist Mitte 1996 zu rechnen, sie wird etwa drei Jahre dauern. Die Erhaltung der Oberflächenversiegelung während der Sanierung im fraglichen Bereich ist aus fachlichen Gründen erforderlich.

2. Bodenbelastungen im Bereich eingebauter Öltanks bzw. eines Ölabscheiders ins Erdreich

Die Schadstoffausbreitung durch Kohlenwasserstoffe kann hier genauer eingegrenzt werden und durch einen lokalen Aushub von jeweils etwa 20 m³ Boden beseitigt werden. Die Öltanks innerhalb der elliptischen Fläche sollten erst nach Abschluß der Bodenluftabsaugung entfernt werden, damit die Oberflächenabdeckung zunächst erhalten bleibt.

3. Bodenbelag

Der Schlackenbelag vor dem nördlichsten Gebäude weist eine Konzentration von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) auf, die zwar nicht die zulässigen Prüfwerte überschreitet, aber dennoch signifikant ist. Ein oberflächennahes Abschieben des Materials wird für ausreichend erachtet, um die direkte Schadstoffaufnahme durch den Menschen zu vermeiden; die Möglichkeit einer unschädlichen Weiterverwendung wird geprüft.

Die Untersuchung weiterer Flächen des Kasernengeländes ergaben keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen.

Fazit:

Die Sanierung der Altlasten auf Kosten der BRD ist gesichert und bereits im Gange. Sie wirkt sich auf die städtebauliche Planung höchstens im Hinblick auf die zeitliche Realisierung aus:

der südliche und nördlichste Gebietsabschnitt kann kurzfristig umgebaut werden; der mittlere Teil kann nach heutigem Erkenntnisstand frühestens 1999 neugestaltet werden.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Baugebiete

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltungsvorschriften

Unter Beachtung der vielfältigen Rahmenbedingungen werden die im Planaufstellungsbeschuß formulierten Nutzungsvorstellungen nun genauer bestimmt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets sollen gewerbliche Nutzungen die Grundlage für den zukünftigen Gebietscharakter bilden, da für andere Nutzungen, wie z.B. Wohnungsbau die Randbedingungen zu ungünstig sind. Andererseits muß aber verhindert werden, daß die neu angesiedelten Betriebe ihrerseits eine Quelle zusätzlicher Belastungen für die bestehenden Wohngebiete im Süden und Südosten werden. Der südliche Teil des Plangebiets ist von seiner Lage her für Wohnnutzung besser geeignet - hier ist es allein die Struktur der vorhandenen und erhaltenswerten Kasernengebäude, die die Bebauung mit Wohnungen einschränkt.

Ausschluß von Vergnügungsstätten

Wie für das Gewerbegebiet „Rammersweier Straße“ sollen auch für den vorliegenden Plangeltungsbereich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden (Festsetzung 1.1.1), da ihre Auswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete wie auch auf geplante Nutzungen innerhalb (Klinik!) negativ einzuschätzen sind.

5.1.1 Gewerbegebiet

Der nördlichste Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt, welches im Hinblick auf den Störungsgrad eine Pufferzone zwischen den Wohngebieten Lerchenrain und Gartenstadt einerseits und dem Gewerbegebiet Rammersweier Straße und DB-Anlagen andererseits bilden soll. Vom Gebietscharakter her stellt es eine Abrundung des nördlich anschließenden Gewerbegebiets „Rammersweier Straße“ dar; die getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsgliederung sollen es zu einer „Vorzone“ entwickeln, von der keine weiteren Belastungen ausgeht. Störende Anlagen und Betriebe sind deshalb ausgeschlossen (Festsetzung 1.2.1, 1.2.2), die wohnverträglichen Nutzungen sollen gestärkt werden (1.2.3, 1.2.4).

Die Festsetzung von Baulinien (3.1.1) und einer Mindesthöhe baulicher Anlagen entlang der Planstraße und am nördlichen Kreisel haben die Aufgabe, den öffentlichen Verkehrsraum zu fassen und so die räumliche Qualität der Erschließungsanlage als innerstädtische Straße zu entwickeln.

Die Einschränkung von Nebenanlagen und Stellplatzflächen (3.2.1, 3.2.2) soll eine qualitätvolle Gestaltung der den öffentlichen Flächen zugewandten Grundstücksteile sichern. Zusammen mit den Festsetzungen zur Begrünung (5.) enthält die Gestaltung eine ökologische Zielrichtung.

Die Beschränkung der Dachneigung auf höchstens 18° (3.1) soll die für gewerbliche Bauten übliche flachere Bedachung berücksichtigen und für ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung sorgen.

5.1.2 Mischgebiet

Die Erhaltung der charakteristischen Kasernengebäude ist nur dann zumutbar, wenn mit ihnen eine zeitgemäße Nutzung verwirklicht werden kann. Die Festsetzung als Mischgebiet gibt dazu den größtmöglichen Spielraum. Um den Baubestand nicht zu gefährden, werden nur die extrem unangemessenen Nutzungen von vornherein ausgeschlossen (1.3.1 „Tankstellen und Gartenbaubetriebe“). Da die Verwendung zu Wohnzwecken der Struktur der Altgebäude weniger entspricht, soll der im Mischgebiet übliche Wohnanteil im mittleren Bereich festgeschrieben werden (1.3.2). Der Erhalt der Bausubstanz in diesem Abschnitt ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Baugrenzen entlang der Altgebäude dient der Erhaltung der charakteristischen Gebäudestellung auch im Falle einer Neubebauung und erlaubt einen Spielraum für An- und Vorbauten.

Im Gebiet 7 wurde wegen des durch die Grundstücksgröße gegebenen Spielraums die Fläche für Garagen und Stellplätze eingegrenzt, um die anschließenden Grünbereiche vor Störungen zu schützen.

Die Dachneigung der Altgebäude ist vorgegeben und auch für bauliche Ergänzungen möglich. Die Dachform für Neubauten an der Prinz-Eugen-Straße wird nicht festgesetzt, da die Anpassung an die umgebende Architektur ebenso richtig sein kann wie die Bildung eines Kontrastes.

1. Änderung des Bebauungsplans Mai 1999

Veränderte Anforderungen an die Wohnungsversorgung:

Dem ursprünglich im Mischgebiet 6 entlang der Prinz-Eugen-Straße festgesetzten Bereich für Wohnnutzung lag die Vorstellung von Geschosswohnungsbau zugrunde. Die jüngere Entwicklung zeigt aber, daß Angebot und Nachfrage nach Geschosswohnungen zur Zeit ausgeglichen sind, andererseits eine steigende Nachfrage nach kostengünstigen Familieneigenheimen zu verzeichnen ist. Die Überprüfung nach städtebaulichen Kriterien ergab, daß Gebiet 6 nach geringfügigen Grenzkorrekturen auch für eine Reihenhausbebauung geeignet ist.

Die Anordnung der Reihenhauszeilen parallel zur Prinz-Eugen-Str. nimmt die gegenüberliegende Gebäudeflucht des bestehenden Wohnblocks auf und ermöglicht eine optimale Orientierung der Hausgärten und Fassadenflächen nach Südwesten. Die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der südwestlichen Baugrenzen für verglaste Wintergärten (3.1.2) will Formen der Solarnutzung fördern.

Die Staffelung der Reihen in das Gebietsinnere verspricht ein ruhiges Wohnen, die direkte Anbindung an das Geh- und Radwegenetz sowie an die neue Schule bietet gerade für Familien weitere Standortqualitäten. Zur Erschließung der Zeilen ist die Ergänzung des Baugebiets mit einer Stichstraße von der Prinz-Eugen-Straße aus sowie Wohnwege zu den ca. 35 Hauseinheiten notwendig.

Die Pkw-Stellplätze für die Anlieger sollen zusammengefaßt und einheitlich gestaltet entlang der Stichstraße angeordnet werden (3.2.3). Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedigungen (bauordnungsrechtliche Vorschrift 4.2) dient gestalterischen und ökologischen Zwecken; die Höhenbeschränkung gewährleistet die Einsehbarkeit vor allem an den Wegekreuzungen und erhöht damit die Verkehrssicherheit.

5.1.3 Sondergebiet „Klinik“

Die Wahl des Standorts für eine gemeindenahere Psychiatrieklinik basiert auf großräumigen Untersuchungen. Die Lage am Stadtrand und die Nähe zum vorhandenen Kreiskrankenhaus erweisen sich als Standortvorteile. Das vorgesehene Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches ist sehr gut geeignet, da es eine Orientierung und Öffnung der Gebäudestruktur nach Südwesten zum ruhigen Blockinnenbereich hin erlaubt und gut an das vorhandene und geplante Wegenetz angebunden werden kann. Der Charakter der Umgebung wird durch diese wohnähnliche Nutzung ebenfalls positiv beeinflusst.

Die ursprünglich festgesetzte Baulinie entlang der Planstraße wird durch eine Baugrenze ersetzt, weil sie mit den funktionalen Zwängen des künftigen Gebäudekomplexes nicht in Einklang zu bringen ist.

Die Freiheit der Dachgestaltung wird erweitert, um der Einbeziehung des Altgebäudes in einen Gebäudekomplex besser gerecht zu werden. (Bauordnungsrechtliche Vorschrift 3.2)

5.2 Fläche für Gemeinbedarf: Grundschule der Stadt Offenburg

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.12.1995 eine Neuordnung der Grund- und Hauptschulversorgung für die Oststadt beschlossen. Hauptbestandteil dieser Neuordnung ist ein neuer Grundschulstandort, der für den nördlichen Teil der Oststadt besser erreichbar sein soll. Das Freiwerden des Kasernengeländes bot hierfür grundsätzliche Möglichkeiten.

Nach Untersuchung der Gebäudesubstanz fiel die Wahl auf das im Bebauungsplan dargestellte Altgebäude, dessen Lage sich durch die größtmögliche Entfernung von den stark befahrenen Verkehrsachsen Moltke- und Rammersweier Straße anbot. Die Orientierung der Schulfreiflächen zu einer öffentlichen Grünfläche mit weiteren Fuß- und Radwegebeziehungen werten den Standort weiter auf.

Die zur Nutzung der Schule gehörenden Freiflächen - Pausenbereich, Spielfelder u.ä. - sind in nordwestlicher Richtung an die geplante Grünzone angelagert. Auch von der Gestaltung her werden sie dem Grünbereich zugeordnet sein.

1. Änderung des Bebauungsplans Mai 1999

Im Dezember 1998 wurden erneut Veränderungen der Schulentwicklung im Gesamtstadtgebiet beschlossen, die auch die Realisierung des hier geplanten Schulstandorts beeinflussen: Zum Schuljahresbeginn 2000 ist durch Umbau und Erweiterung des Altgebäudes 005 nun die Einrichtung einer 2-zügigen Grundschule mit 2 Grundschulförderklassen und einer 2-zügigen Realschule vorgesehen.

Die Beschränkung der Dachneigung auf höchstens 18° (3.1) soll die für gewerbliche Bauten übliche flachere Bedachung berücksichtigen und für ein einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung sorgen.

5.1.2 Mischgebiet

Die Erhaltung der charakteristischen Kasernengebäude ist nur dann zumutbar, wenn mit ihnen eine zeitgemäße Nutzung verwirklicht werden kann. Die Festsetzung als Mischgebiet gibt dazu den größtmöglichen Spielraum. Um den Baubestand nicht zu gefährden, werden nur die extrem unangemessenen Nutzungen von vornherein ausgeschlossen (1.3.1 „Tankstellen und Gartenbaubetriebe“). Da die Verwendung zu Wohnzwecken der Struktur der Altgebäude weniger entspricht, soll der im Mischgebiet übliche Wohnanteil im mittleren Bereich festgeschrieben werden (1.3.2). Der Erhalt der Bausubstanz in diesem Abschnitt ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Die Festsetzung der Baugrenzen entlang der Altgebäude dient der Erhaltung der charakteristischen Gebäudestellung auch im Falle einer Neubebauung und erlaubt einen Spielraum für An- und Vorbauten.

Im Gebiet 7 wurde wegen des durch die Grundstücksgröße gegebenen Spielraums die Fläche für Garagen und Stellplätze eingegrenzt, um die anschließenden Grünbereiche vor Störungen zu schützen.

Die Dachneigung der Altgebäude ist vorgegeben und auch für bauliche Ergänzungen möglich. Die Dachform für Neubauten an der Prinz-Eugen-Straße wird nicht festgesetzt, da die Anpassung an die umgebende Architektur ebenso richtig sein kann wie die Bildung eines Kontrastes.

1. Änderung des Bebauungsplans Mai 1999

Veränderte Anforderungen an die Wohnungsversorgung:

Dem ursprünglich im Mischgebiet 6 entlang der Prinz-Eugen-Straße festgesetzten Bereich für Wohnnutzung lag die Vorstellung von Geschosswohnungsbau zugrunde. Die jüngere Entwicklung zeigt aber, daß Angebot und Nachfrage nach Geschosswohnungen zur Zeit ausgeglichen sind, andererseits eine steigende Nachfrage nach kostengünstigen Familieneigenheimen zu verzeichnen ist. Die Überprüfung nach städtebaulichen Kriterien ergab, daß Gebiet 6 nach geringfügigen Grenzkorrekturen auch für eine Reihenhausbebauung geeignet ist.

Die Anordnung der Reihenhauszeilen parallel zur Prinz-Eugen-Str. nimmt die gegenüberliegende Gebäudeflucht des bestehenden Wohnblocks auf und ermöglicht eine optimale Orientierung der Hausgärten und Fassadenflächen nach Südwesten. Die Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der südwestlichen Baugrenzen für verglaste Wintergärten (3.1.2) will Formen der Solarnutzung fördern.

Die Staffelung der Reihen in das Gebietsinnere verspricht ein ruhiges Wohnen, die direkte Anbindung an das Geh- und Radwegenetz sowie an die neue Schule bietet gerade für Familien weitere Standortqualitäten. Zur Erschließung der Zeilen ist die Ergänzung des Baugebiets mit einer Stichstraße von der Prinz-Eugen-Straße aus sowie Wohnwege zu den ca. 35 Hauseinheiten notwendig.

Im Kellergeschoß werden Räume für dezentrale Jugendarbeit angeboten, die Einrichtung eines Begegnungszentrums ist aus Platzgründen nicht mehr möglich. Die Abgrenzung der "Fläche für Gemeinbedarf" kann zugunsten des Nachbargebiets 7 leicht verschoben werden.

Der zukünftige Sportunterricht soll in einer Halle in direkter räumlicher Beziehung zur Schule und den Spielfeldern im Schul-Freibereich stattfinden - als Standort bietet sich der südlichste Abschnitt von Gebiet 2 an. Hierzu ist eine leichte Verschiebung der festgesetzten Baugrenze, eine Verlängerung des festgesetzten Stichwegs und die Ausweisung von Stellplatzflächen im Einfahrtsbereich erforderlich.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept verfolgt das Ziel, mit einer möglichst geringen Straßenlänge alle Grundstücke des Plangebiets anzubinden. Die Lage der Einmündungen ist so gewählt, daß ein gebietsfremder Durchgangsverkehr („Schleichweg“) von der Moltkestraße zur Rammersweier Straße weitgehend ausgeschlossen wird.

Die Fahrbahnbreite ist für den im Gewerbegebiet gegebenen Begegnungsfall LKW-LKW ausgelegt; die alleearartige Gestaltung folgt ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten. (Gestaltung s. Anhang)

Die Grundstücke an der Prinz-Eugen-Straße sind so zugeschnitten, daß die vorhandene Straße zur Erschließung ausreicht.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind auf den vorhandenen Straßen zusätzliche Maßnahmen erforderlich (Eintrag s. Planzeichnung):

Auf der Moltkestraße ist eine Linksabbiegespur vorgesehen und nördlich davon eine Überquerungshilfe für den Fußgänger- und Radverkehr. Diese Verkehrsinsel sichert zugleich die Linksabbiegespur. Desweiteren erscheint eine Querungshilfe in Höhe der Mozartstraße und zwischen Dunantweg und Louis-Pasteur-Straße zweckmäßig. Ob auf der Rammersweier Straße eine Linksabbiegespur notwendig wird, soll nach der tatsächlichen Verkehrsentwicklung zu gegebener Zeit entschieden werden. Im Bereich des von Bohlsbach ankommenden Radwegs entlang des DB-Ausbesserungswerks ist ebenfalls eine Querungshilfe vorgesehen.

1. Änderung des Bebauungsplans Mai 1999

Die durch die Reihenhausbebauung (vgl. Pkt. 5.1.2) bedingte Einrichtung zusätzlicher Verkehrsflächen erfolgt in Form einer verkehrsberuhigten Mischfläche mit Wendemöglichkeit zur Anbindung der beidseitig zusammengefaßten Stellplatzanlagen und zum gelegentlichen Andienen der Hauseinheiten durch die zukünftigen Anlieger.

5.3.2 Wegbeziehungen

Die angestrebte Durchlässigkeit der ehemaligen Kaserne soll zusätzlich zur geplanten Straße durch die Anlage weitere Fuß- und Radwege im Zusammenhang mit Grünflächen erreicht werden.

Das Wegenetz erfaßt ebenso den Schulstandort mit Jugendräumen.

5.4 Grünflächen

5.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen der landschaftlichen Einbindung von Geh- und Radwegen durch eine parkartige Gestaltung und Bepflanzung mit standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern.

Der das Gebiet von Nord-West nach Süd-Ost durchquerende „Grünzug“ stellt eine Verbindung von den Wohngebieten Lerchenrain/Krankenhaus zu dem in die freie Landschaft führenden gehölzgesäumten Feldweg zwischen Kleingärten, DB-Werk und Gewerbegebiet her.

5.4.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind in der Planzeichnung nicht flächig festgesetzt, da sie nach Standort und Größe noch nicht bekannt sind.

Die zur Verbesserung des Naturhaushalts notwendigen grünordnerischen Festsetzungen auf Privatgrundstücken beziehen sich deshalb auf fiktive Flächen- bzw. Mengenanteile von zu begrünenden Frei- und Stellplatzflächen, Fassaden sowie auf Erhalt und Pflanzung von Gehölzen (5.1 - 5.4).

Die im Geltungsbereich lediglich als „Bestand“ gekennzeichneten Gehölze dürfen entfernt werden, falls die festgesetzte bauliche Nutzung dies erfordert.

Für die Wahl der standortgerechten Gehölzarten ist im Anhang des Begründungstextes eine Gehölzliste beigelegt.

5.5 Altlasten - Kennzeichnung

Im Geltungsbereich sind belastete Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Abgrenzungen sind das Ergebnis weitergehender Untersuchungen des Baugrundes, zu deren Durchführung der Planungsträger verpflichtet ist. Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt.

Der Bebauungsplan stellt nur klar, daß die Bebaubarkeit innerhalb der gekennzeichneten Flächen vor Ablauf der Sanierungsmaßnahmen eingeschränkt ist.

Die Berücksichtigung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

Anläßlich der 1. Änderung des Bebauungsplans im Mai 1999 wird die Kennzeichnung dem aktuellen Stand der Altlastensanierung angepaßt.

5.6 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

An der Nordseite des Gewerbegebiets 1 befindet sich entlang der Rammersweier Straße eine baumbestandene Wiesenfläche. Diese Fläche darf durch die im Bebau-

ungsplan festgesetzte zukünftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden; ihre ökologische Funktionsfähigkeit muß gewahrt bleiben.

Sie ist eine nach Landesstraßengesetz (§ 37 Abs. 1 StrG) planfestgestellte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zur Straßenplanung „Rammersweier Straße / verlängerte Moltkestraße“, auf der als Ersatz für in Anspruch genommene Streuobstflächen eine Obstbaumwiese angelegt werden sollte.

Durch die Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksfläche - die Baugrenze verläuft südlich - und durch die Festsetzung zur Erhaltung der gepflanzten Obstbäume soll ihr Bestand langfristig geschützt werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Das Bundesnaturschutzgesetz verlangt die abwägende Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan, falls aufgrund seiner Aufstellung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (§ 8a BNatSchG) Zunächst muß also geklärt werden, ob durch die geplante Umnutzung der ehemaligen Kaserne Eingriffe zu erwarten sind. Dies kann nur durch die Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem geplanten Endzustand im Hinblick auf die einzelnen Landschaftsfaktoren herausgefunden werden.

6.1 Landschaftsbild

Die hochwertige Randeingrünung entlang der Umgebungsstraßen wird erhalten; durch die Einmündungen der geplanten Straße müssen 4 Hochstämme entfernt werden (1 Platane an der Moltkestraße, 2 Spitzahorn an der Rammersweier Straße, 1 Birke innerhalb des Gebiets für den Stichweg). Die innere Gliederung des Gebiets mit Landschaftselementen - hier einige Gehölzgruppen hauptsächlich im Südteil - bleibt weitgehend erhalten. Sie soll durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern noch wesentlich intensiviert und über das gesamte Gebiet verteilt werden. Analog dem Vorgehen im Ihlenfeldareal soll auch für den Bereich der ehemaligen Kaserne La Horie ein Baumgutachten erstellt werden, erst danach werden exakte Aussagen zum Baumschutz möglich sein.

6.2 Arten / Biotope

Der Gehölzbestand (ca. 120 Bäume) innerhalb des Geltungsbereichs bleibt weitgehend erhalten.

Durch die Festsetzungen wird das Gehölzvorkommen vervielfacht werden.

Die Vegetationsflächen werden durch die Festsetzungen verdoppelt und durch die geforderte Ergänzung mit Gehölzen in ihrer Artenvielfalt erweitert.

6.3 Wasser

Die Qualität des Grundwassers ist beeinträchtigt. Sie wird durch die laufende Sanierung verbessert.

Die Grundwasser-Neubildungsrate ist durch den hohen Versiegelungsgrad (80 %) stark behindert.

Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Gestaltung von Flächenbefestigungen sollen die Versickerungsfläche vergrößern.

6.4 Luft/Klima

Der hohe Versiegelungsgrad und das geringe Grünvolumen verstärken die Nachteile der Klimasituation.

Die getroffenen Festsetzungen zur Entsiegelung und zur Erhöhung des verdunstungsfähigen Grünvolumens (Anpflanzung von Laubgehölzen, Fassadenbegrünung) sollen diese Situation ebenso verbessern wie der Ausschluß luftbelastender und geruchsbelästigender Gewerbebetriebe und die sparsame Verkehrserschließung.

6.5 Boden

Die hohe Bodenversiegelung (80 %) reduziert die Bodenfunktionen.

Nach der Wiederherstellung der natürlichen Bodenqualität (Altlastensanierung) soll das Gebiet trotz fortgesetzter Bebauung nur zu max. 60 % versiegelt sein.

Ergebnis:

Die Gegenüberstellung von Ist-Zustand und geplantem Endzustand zeigt, daß bei Einhaltung der Planfestsetzungen im Hinblick auf die natürlichen Verhältnisse eine Verbesserung erreicht wird.

Durch die Bebauungsplanung sind also keine Eingriffe oder Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzgesetzes zu erwarten, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planung selbst kann als Ausgleich für „frühere“ Eingriffe gewertet werden.

Die umweltschonende Einbindung der auch weiterhin vorgesehenen intensiven baulichen Nutzung kann aber nur durch Einhaltung der Planfestsetzungen gelingen, die für ein Gewerbegebiet auf den ersten Blick ungewöhnlich erscheinen; z.B. die Beschränkung der überbaubaren Flächen, die Verpflichtung zur Bepflanzung der Freiflächen, Fassadenbegrünung, relativ hoher Baumanteil.

Ohne diese ergänzenden Forderungen ist eine qualitative Verbesserung des Quartiers als Ort der Arbeit auch zugunsten der angrenzenden Wohngebiete nicht zu leisten.

7. Realisierung

7.1 Bodenordnung

Da das gesamte Gebiet bis auf das Eckgrundstück 5572/2 Moltke-/Prinz-Eugen-Straße im Eigentum der Stadt OG ist, erübrigt sich ein Bodenordnungsverfahren.

7.2 Zeitliche Realisierung

Die zeitliche Realisierung hängt mit der Altlastenproblematik zusammen. Das vorge-sehene Mischgebiet entlang der Prinz-Eugen-Straße kann sofort verwirklicht werden, da hier keine Altlasten festgestellt wurden.

Das Sondergebiet „Klinik“ kann ebenfalls kurzfristig verwirklicht werden, die Beseiti-gung der vorhandenen Bodenbelastung (Erd-Öltank) soll voraussichtlich im August 1996 abgeschlossen sein. Zur Erschließung könnte zunächst der südöstliche Teil der Planstraße gebaut werden. Der südwestliche Teil des Gewerbegebiets 2 ist ebenfalls altlastenfrei.

Die übrigen Teile des Gewerbegebiets können nicht vor 1999 realisiert werden.

Die Einrichtung der Grundschule hängt mit der Neuordnung der Schulbezirke zu-sammen und ist deshalb nicht vor 1999 geplant.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz 1996

Flächenbezeichnung	m ²	%
Fläche Geltungsbereich	106 500	100
Gewerbegebiet 1 - 3	45 600	
Sondergebiet 4	20 100	
Mischgebiet 5 - 7	22 600	
Nettobauffläche	88 300	83
Fläche für Gemeinbedarf	8 850	
Verkehrsfläche	4 650	
Öffentliche Grünfläche	4 700	
Öffentliche Flächen	18 200	17

Hinweis:

Durch die erste Änderung (Mai 1999) verschiebt sich die Flächenbilanz um 1 Pro-zentpunkt zugunsten der öffentlichen Flächen.

8.2 Kosten - Schätzung 4/1996

8.2.1	Altlastensanierung Städtischer Anteil	ca. 100 000,--
8.2.2	Abbruch und Entsiegelung	2 840 000,--
8.2.3	Straßenbau Planstraße	1 270 000,--
	Instandsetzung Prinz-Eugen-Straße	650 000,--
	Markierungen und Querungshilfen	30 000,--
8.2.4	Abwasserkanal	400 000,--
8.2.5	Öffentliche Grünfläche mit Wegen	550 000,--
	Gesamt	5 840 000,--

Offenburg, den 10.05.1999



Dr. Bruder
Oberbürgermeister

Anhang:
Bebauungsplanung „Prinz-Eugen-Straße“

Gehölzliste
Standortgerechte Gehölzarten und Kletterpflanzen zur Auswahl

1. Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	Prunus padus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Birke	Betula pendula
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Apfel	Malus silvestris
Birne	Pirus communis

2. Sträucher

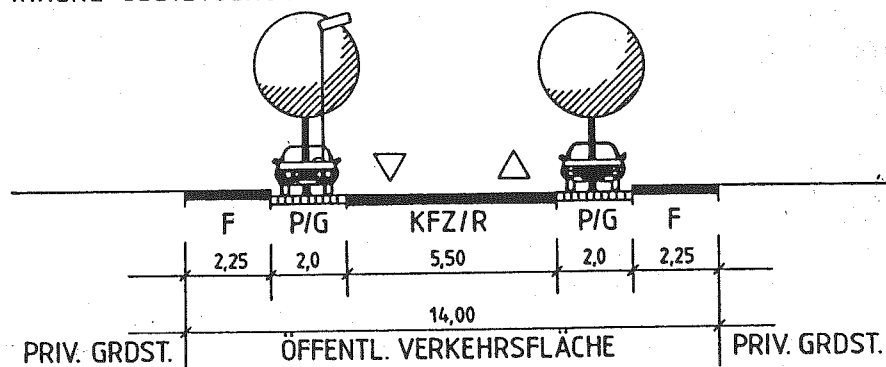
Haselnuß	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Aschweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Frangula alnus
Heckenrose	Rosa canina
Feldrose	Rosa arvensis
Holunder	Sambucus nigra
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

3. Kletterpflanzen

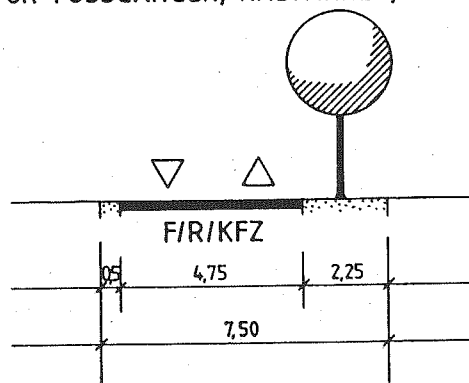
Waldrebe (versch. Arten)	Clematis spec.
Efeu "	Hedera spec.
Wilder Wein "	Parthenocissus spec.
Knöterich	Polygonum aubertii
Kletterspindel	Euonymus fortuneii
Geißblatt "	Lonicera spec.
Kletterrose "	Rosa spec.
Trompetenblume	Campsis radicans

BEBAUUNGSPLANUNG "PRINZ - EUGEN - STRASSE" STRASSEN- U. WEGEGESTALTUNG

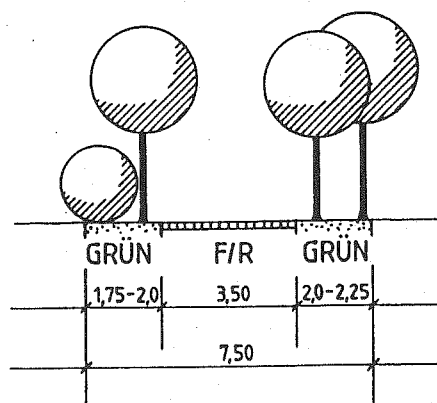
ANLIEGERSTRASSE INNERE GEBIETSERSCHLISSUNG



ANLIEGERWEGE MISCHFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER, RADFAHRER, KRAFTFAHRZEUGE



FUSS- U. RADWEGE ÜBERGANG IN DIE HAUPTWEGE DER ÖFFENTL. GRÜNFLÄCHE



GEWERBEGEBIET

ZEICHENERKLÄRUNG

HAUPTWINDRICHTUNG



AUS SÜD-SÜD-WEST

VEGETATION

- GEHÖLZE H > 5 m
- GEHÖLZART DER PNV
- (A) AHORN
- (B) BIRKE
- (H) HAINBUCHE
- (K) KIRSCH
- (L) LINDE
- (M) MAULBEERBAUM
- (N) WALNUSS
- (O) OBST
- (P) PAPPEL
- (W) WEIDE

BODENOBERFLÄCHEN

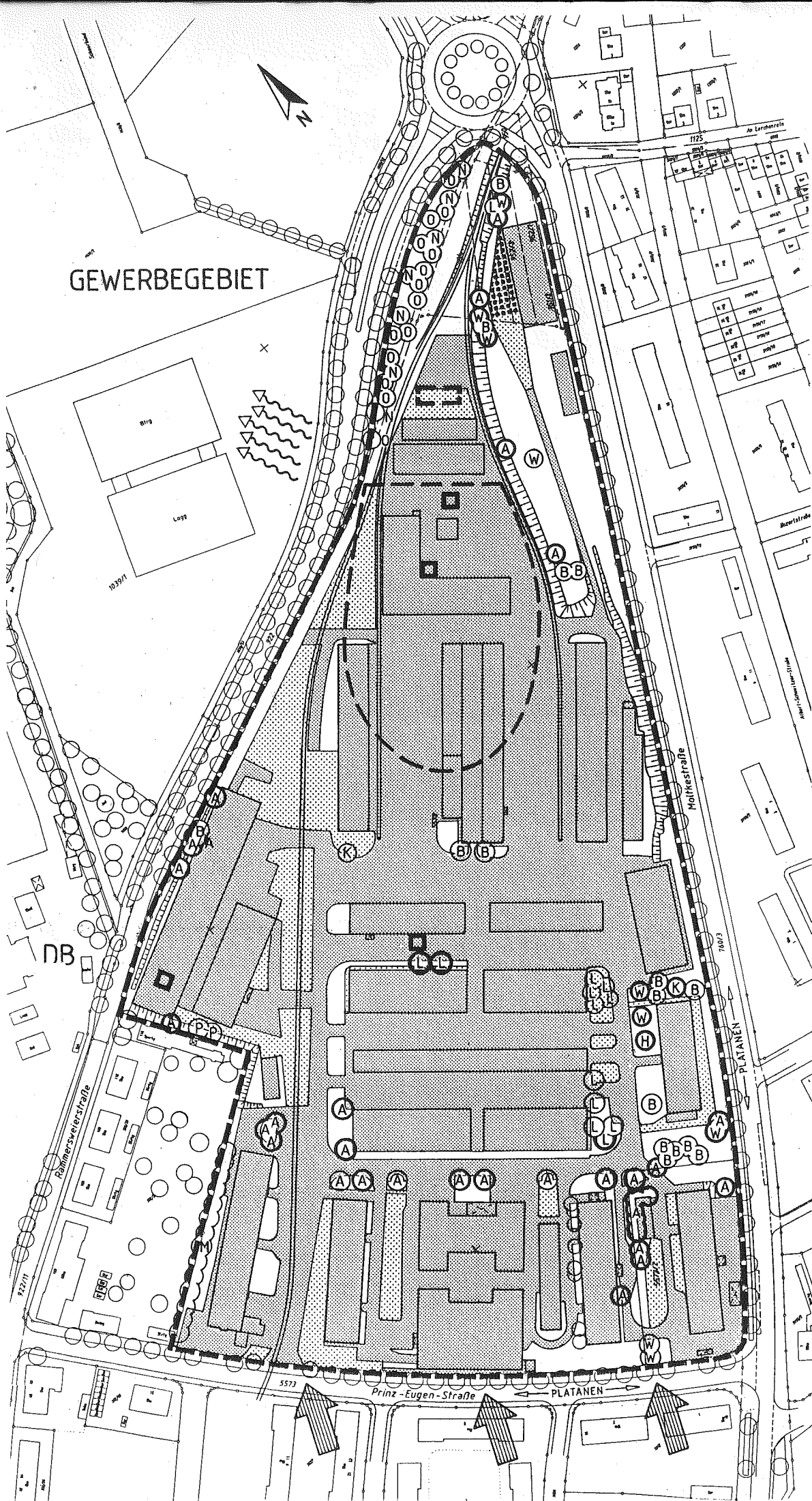
- RASEN, GRASLAND
- ▨ BETON, ASPHALT, PFLASTER, GEBÄUDE
- ▤ SCHOTTER, KIES, SPLIT

BODENBELASTUNG

- KW (ÖLTANKS)
~ 4 m TIEF
- ▭ HKW, AKW (BODENLUFT)
1 - 15 m TIEF
- ▣ PAK (SCHLACKENBELAG)
OBERFLÄCHE

GRUNDWASSERSTROM

- ▤ VON SÜD-SÜDOST



**STADT OFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
"PRINZ-EUGEN-STRASSE"**

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

STADTPLANUNGSAMT 9 / 1995
PLANNR.: 61.26 - 1 - 118

