

BEBAUUNGSPLAN „HENCO-AREAL“

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

**FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1
501.510.26.1**

FEBRUAR 2007

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf § 1 (1) BauGB.....	3
2.	Anlass der Planung § 1 (2) BauGB.....	3
3.	Grenzen des Geltungsbereichs § 9 (7) BauGB.....	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan § 8 (2) 1 BauGB	3
5.	Angaben zum Bestand.....	4
5.1	Lage und Topographie.....	4
5.2	Nutzung und Bebauung	4
5.3	Erschließung.....	4
5.4	Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.....	4
5.5	Natur und Landschaft.....	5
6.	Planinhalt.....	5
6.1	Städtebauliches Konzept	5
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB.....	6
6.3	Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB.....	7
6.4	Verkehr und Erschließung § 9 (1) 11 i.V.m. § 30 (2) BauGB	8
6.5	Immissionsschutz § 9 (1) 24 BauGB.....	9
6.6	Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) 20 BauGB.....	10
6.7	Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB	10
6.8	Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO.....	10
6.9	Einfriedigungen § 74 (1) 1 LBO.....	10
6.10	Werbeanlagen § 74 (1) 1 LBO	10
6.11	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften § 9 (1) 23 BauGB.....	10
7.	Ergebnis der Umweltprüfung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Kurzfassung § 2 (4) BauGB i.V.m. 2. der Anlage zu § 2 (4) BauGB	11
8.	Realisierung	11
9.	Flächenbilanz.....	12

Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat am 31.07.2006 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Das Ergebnis wird in Form eines Umweltberichts dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

2. Anlass der Planung

Die beabsichtigte Entwicklung und Ordnung des städtebaulich sensiblen Areals erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Für die Nutzungen, die verkehrliche Erschließung, die Bebaubarkeit der Grundstücke sowie die Gestaltung der Baukörper und Freiflächen sind differenzierte Regelungen zu treffen, die über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus gehen.

3. Grenzen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 204, 206, 300/3 und 221/5 der Gemarkung Offenburg. Teile der angrenzenden Verkehrsflächen der Haupt- und Badstraße werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um ggf. Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anforderungen der zukünftigen Nutzungen des Bebauungsplans durchzuführen.

Im Osten des Gebiets wird der Geltungsbereich durch den Mühlbach begrenzt, im Norden durch die nördliche Gehweghinterkante der Hauptstraße. Das Planungsgebiet grenzt im Süden direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teil II“ an. Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs an der westlichen Gehwegkante der Badstraße.

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teil III“ wird durch den Bebauungsplan Henco-Areal im Bereich der Badstraße überlagert. Ursache dafür sind Verkehrsmaßnahmen auf der Badstraße, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Henco-Areals vorgesehen sind. Der Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teil III“ wird aus diesem Grund geändert. Die Änderung besteht lediglich in einer Reduzierung des Geltungsbereichs um die überschneidende Fläche. Dadurch werden die Grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Henco-Areal angepasst.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist für das Gebiet des Bebauungsplans vorwiegend eine Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der südliche Bereich des Flurstücks 204 ist als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Der geplante Geltungsbereich (ca. 1,1 ha) liegt in städtebaulich herausragender Lage am südwestlichen Eingang zur Innenstadt und gehört zur Kinzigvorstadt. Den nördlichen Abschluss des Gebiets bildet die Hauptstraße im Bereich zwischen Schwanenneubau und Mühlbachbrücke. Im Osten wird das Gebiet durch den Mühlbach und den anschließenden Bürgerpark begrenzt. Südlich und westlich liegen Wohn- und Mischgebietsflächen der Kinzigvorstadt. Im Westen schließt das Gebiet mit der Badstraße ab. Das Gelände hat an der Kreuzung Badstraße zu Hauptstraße eine Geländehöhe von 153.83 m ü.NN. Insgesamt weist das Gelände ein leichtes Gefälle von Westen nach Osten auf, abweichend davon liegt der höchste Punkt des Geländes am Brückenkopf der Mühlbachbrücke auf 156.32 ü.NN., aufgrund von künstlichen Geländeänderungen im Zusammenhang mit der Überquerung der Hauptstraße über den Mühlbach.

5.2 Nutzung und Bebauung

Derzeit ist die Fläche überwiegend unbebaut. Im nördlichen Teil wird das Flurstück 206 als öffentliche Parkierungsfläche genutzt. Nur das Flurstück 300/3 ist bebaut und wird für Wohn- und Gewerbezwecke genutzt. Auf den Flurstücken 204 und 221/5 befinden sich Bäume und Sträucher.

5.3 Erschließung

Straßennetz

Im Norden und Westen ist das Gebiet durch öffentliche Straßen und Wege erschlossen. Die Hauptstraße (L99) verläuft nördlich des Gebiets, östlich mündet sie in die Grabenallee, die südliche Umfahrungsmöglichkeit der Innenstadt. Im Westen führt sie über die B33a zur Autobahn A5. Von ihr zweigt die Badstraße ab, die den westlichen Gebietsrand bildet und über die das Henco-Areal erschlossen wird.

Das Flurstück 300/3 wird derzeit über einen Weg über das Flurstück 204 erschlossen.

ÖPNV

Das Henco-Areal liegt zwischen den Bushaltestellen „Burda“ (250 m entfernt) und „Rathaus“ (200 m entfernt). Aufgrund der zentralen Lage verkehren hier acht Buslinien.

Fuß- und Radwegenetz

Entlang der Hauptstraße und des Mühlbachs verlaufen Wege, die von Fußgängern und Radfahren gleichermaßen benutzt werden. Entlang der Badstraße verläuft ein Fußgängerweg.

5.4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Die auf den Flurstücken 296/6 und 65/2 (Altstandort Werkstatt Dörr) und 208, 209 und 210 (Altstandorte Fischer/Walz/Heuberger) untersuchten Altlastverdachtsflächen wurden ursprünglich im Altlastenkataster geführt, sind aber aus diesem auf Grund der Ergebnisse der Untersuchungen wieder ausgeschieden worden. Es verbleibt auf

diesen Grundstücken lediglich eine mögliche Entsorgungsrelevanz bei Erdarbeiten. Die Flächen werden im Bodenschutzkataster beim Landratsamt Ortenaukreis geführt.

Das Altstandortgrundstück „Schreinerei König“ (Flurstück Nr. 300/3) wird z. Zt. im Bodenschutzkataster geführt. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass keine relevante Gefahr für Mensch und Grundwasser besteht. Nähere Angaben sind Punkt 3.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

5.5 Natur und Landschaft

Das innerstädtische Gebiet grenzt an den Mühlbach und den Bürgerpark an. Der überwiegende Teil des Geländes mit asphaltierter und geschotterter Oberfläche wird momentan als Parkplatz genutzt. Daneben liegt eine Rasenfläche. Im Bereich Hauptstraße/ Badstraße befinden sich noch Gebäude auf dem Areal. In der Südostecke des Gebietes befindet sich ein markanter Gehölzbestand.

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebaulich sinnvolle Nutzung dieser wertvollen innenstadtnahen Fläche, wodurch auch eine Aufwertung der südwestlichen Eingangssituation in die Innenstadt erreicht werden soll.

Das Gebiet wird in zwei nach ihren Nutzungen unterschiedene Bereiche gegliedert. Damit wird zum einen die Einbindung in die Umgebung erreicht, zum anderen ein Übergang von der Innenstadt zu den angrenzenden Gebieten geschaffen. Im nördlichen Teilbereich entlang der Hauptstraße wird im Rahmen eines Kerngebiets die Errichtung eines Kinos ermöglicht.

Die Bebauung an der Badstraße wird ergänzt. Damit wird eine Eingangssituation zum Areal und ein Übergang zur neuen Bebauung definiert und eine Aufwertung der unbefriedigenden Situation der Brandwände entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 211 erreicht.

Im südlichen Teil, nördlich angrenzend an den Wohnhof Gerberbach und entlang des Mühlbachs, sind entsprechend dem ausgewählten Entwurf der Investorenausschreibung mit Konzeptwettbewerb Wohngebäude vorgesehen. Die Bebauung in Form von Punkthäusern wird von einer Parklandschaft umgeben, die einen Übergang zum angrenzenden Bürgerpark schafft. Die Wohngebäude, deren Höhe unterhalb der Hochhausgrenze liegt, markieren zusammen mit der zentralen Einrichtung auf der Kerngebietsfläche zeichnerisch den Stadteingang.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Badstraße und eine neu zu erstellende öffentliche Straße südlich des Kerngebiets. Der fahrende und ruhende Verkehr wird mittels verkehrlicher Maßnahmen nach Maßgabe einer Verkehrskonzeption den veränderten Erfordernissen angepasst.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses und dem Ergebnis der dieser Entscheidung zugrunde liegenden Ausschreibung unter Beteiligung von Investoren und Architekten, wird auf dem Flurstück 206 ein Kerngebiet (MK) und auf den Flurstücken 221, 300/3 und dem östlichen Teil des Flurstücks 204 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf dem westlichen Teil von Flurstück 204 wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Kerngebiet MK:

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig, da sie der beabsichtigten Gestaltung des Areals als Stadteingang widersprechen (textliche Festsetzung 1.1).

Mischgebiet MI:

Im Südwesten des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet vorgesehen, damit entsprechend dem bestehenden Charakter der Badstraße eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung entstehen kann.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der städtebaulichen Funktion des Gebiets, das zwischen dem Kerngebiet an der Hauptstraße und den südlich und westlich gelegenen Wohngebieten vermittelt. Die genannten Nutzungen werden als störend für die angrenzende Wohnbebauung betrachtet (textliche Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2).

Allgemeines Wohngebiet WA:

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnangebots unter Berücksichtigung der Nutzungen der südlich und westlich angrenzenden Gebiete wird im südöstlichen Teil des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Flurstück 300/3 wird in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen, um bei der weiteren Entwicklung des Areals die Wohnnutzung zu stärken und neue gewerbliche Nutzungen auszuschließen, die das Wohnen beeinträchtigen können.

Die ausgeübte gewerbliche Nutzung wird neben dem geltenden Bestandsschutz in ihrem möglichen Fortbestand auch durch die Zulässigkeit von eingeschränkter Erweiterung, Änderung und Erneuerung gesichert (textliche Festsetzung 1.3.2).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nummer 4 und Nummer 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da sie einer beabsichtigten anspruchsvollen Gestaltung des Stadteingangs zuwiderlaufen. Diese flächenintensiven Nutzungen widersprechen in innenstadtnaher Lage insbesondere dem städtebaulichen Ziel, das Gelände möglichst gut im Sinne des verantwortungsbewussten Umgangs mit Grund und Boden auszunutzen und gleichzeitig eine geringe Bodenversiegelung anzustreben (textliche Festsetzung 1.3.1).

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Gebieten werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Diese Werte

werden nicht abgemindert, um das zentral gelegene Areal mit seiner bezüglich Infrastruktur und Erschließung hervorragenden Lage im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden optimal auszunutzen und hierdurch ebenfalls einer unerwünschten Außenentwicklung entgegenzuwirken.

Kerngebiet MK:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich des Kerngebietes in drei Höhenstufen gegliedert. Entlang der Hauptstraße ist eine maximale Bauhöhe von 18 m bezogen auf die Geländehöhe an der Kreuzung Badstraße zu Hauptstraße festgesetzt (153.83 m ü.NN). Dadurch wird ein Baukörper ermöglicht, der mit der Höhe des gegenüberliegenden Gebäudes korrespondiert und den Blockrand betont. Im übrigen Bereich wird eine Staffelung der Bauhöhe definiert, die zu dem Höhenniveau der angrenzenden Bebauung hin vermittelt. Auf einer Tiefe von 5 m entlang der äußeren Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die maximale Gebäudehöhe auf 12 m festgesetzt. Im Inneren der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgelegt.

Mischgebiet MI:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf dem westlichen Teil von Flurstück 204 entsprechend der umliegenden Bebauung mit drei Vollgeschossen festgelegt, um die Höhen der mit einer Brandwand abschließenden südlich gelegenen Gebäude aufzunehmen und auf diese sowie die Bebauung der Badstraße angemessen zu reagieren. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,50 m über der Straßenoberkante Badstraße an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzt. Dadurch wird die Errichtung eines Staffelgeschosses ausgeschlossen und eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Bebauung vermieden.

Allgemeines Wohngebiet WA:

Um entlang des Niveausprungs des Stadtbuckels ein von der Innenstadt aus erlebbares Gebäudevolumen und damit den Stadteingang zu markieren, wird östlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entlang des Mühlbachs eine maximale Gebäudehöhe von acht Vollgeschossen (entspricht ca. 24 m) festgesetzt. Durch die höhere Bebauung wird eine dem zentral gelegenen Grundstück angemessene Dichte bei einer aufgelockerten Bebauungsstruktur und einem großen Anteil an Freiflächen ermöglicht. Damit wird ein Übergang zum angrenzenden Grünzug entlang des Mühlbachs und zum Bürgerpark geschaffen.

Weiter westlich im Bereich des Flurstücks 300/3 wird unter Berücksichtigung der Höhe der umliegenden Bebauung eine Gebäudehöhe von maximal vier Vollgeschossen zugelassen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksfläche

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, außer Fahrradabstellanlagen, nicht zulässig. Das städtebauliche Ziel ist die Freihaltung der Flächen zur Verwirklichung grünplanerischer Maßnahmen und die Schaffung einer zusammenhängenden Parklandschaft als Übergang zum Mühlbachgrünzug und zum Bürgerpark (textliche Festsetzung 3.1). Aus demselben Grund werden oberirdische Garagen und Stellplätze in diesem Bereich ausgeschlossen (textliche Festsetzung 3.2.1). Eine Ausnahme für Stellplätze ist nur möglich, wenn diese angemessen begrünt werden und den oben genannten Parkcharakter der Freiflächen nicht beeinträchtigen (textliche Festsetzung 3.2.2).

Kerngebiet MK:

Im Kerngebiet an der Haupt- und Badstraße wird eine Baulinie entlang der Straßenräume festgesetzt, um die für das nähere Stadtgebiet typische Blockrandbebauung fortzusetzen und die städtebauliche Grundstruktur zu stärken. Um die Betonung der städtebaulich bedeutenden Eingangssituation zu unterstreichen, wird für einen Bereich entlang der Hauptstraße mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 18 m zusätzlich festgesetzt, dass die Baulinie mit einer bis zu 4 m auskragenden Überbauung überschritten werden darf. Dies gilt aber erst ab einer lichten Höhe über der Verkehrsfläche von mindestens 3 m. Im übrigen Bereich wird mit Baugrenzen eine Staffelung der Bauhöhe definiert.

Mischgebiet MI:

Für den westlichen Teil von Flurstück 204 wird die geschlossene Bauweise festgelegt; hier muss an die Brandwand der sich im Süden anschließenden Gebäude angebaut werden. Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Badstraße und im vorderen Bereich der neuen Straße wird die neu mögliche Eckbebauung definiert. Sie bildet in städtebaulich herausgehobener Lage den Übergang zum südlich angrenzenden Bestand und formuliert den Eingang zum Plangebiet. Durch die Baulinien wird einerseits die Bauflucht der Badstraße aufgenommen, andererseits kann südlich der Planstraße durch einen gestalterisch ansprechenden Baukörper eine städtebaulich anspruchsvolle Eingangssituation zum neuen Gebiet erzielt werden. Die unbefriedigende Situation der bisherigen Brandwand wird durch den neuen Baukörper verbessert.

Allgemeines Wohngebiet WA:

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich dieses im rückwärtigen Gebietsteil befindet. Hier ist eine Auflockerung der Bebauung sinnvoll. Zum Park hin wird die Bebauung durch Öffnungen und Zwischenräume gegliedert. Ziel ist es, die naturräumlichen Qualitäten im Innenbereich des Plangebiets erlebbar zu machen und einen guten Luftaustausch mit dem Bachlauf und dem daran angrenzenden Park zu gewährleisten.

Insgesamt werden drei Baukörper vorgesehen.

An der Nordseite des nordöstlichen der drei Gebäude wird eine Baulinie festgesetzt. Sie verdeutlicht die Stellung des Baukörpers als optischen Endpunkt der Planstraße. Das Gebäude korrespondiert dadurch mit der Eckbebauung am Beginn der Planstraße, die den Eingang zum Gebiet formuliert. Nach Norden definiert die Baulinie den Abschluss der Wohnbebauung gegenüber dem Kerngebiet.

Durch die Festsetzung der Baulinie wird zudem erreicht, dass nach Süden im Allgemeinen Wohngebiet genügend Freiraum bleibt, um den oben beschriebenen Charakter von Punkthäusern in einer Parklandschaft zu verwirklichen. Durch die Festsetzung der Baulinie wird gewährleistet, dass die beabsichtigte städtebauliche Idee trotz des schwierigen Grundstückszuschnitts umgesetzt werden kann und eine der Lage des Gebiets angemessene Dichte erreicht wird.

6.4 Verkehr und Erschließung

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen der Haupt- und Badstraße werden in ihrer Aufteilung künftig an die veränderten Bedürfnisse der neuen Nutzungen angepasst. Dies kann innerhalb

der bisherigen Straßengrundstücke erreicht werden. In einem Verkehrsplanungskonzept sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen, die hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit mit den Bedürfnissen der umliegenden Gebiete abgestimmt werden:

- Auf der Hauptstraße ist in westlicher Fahrtrichtung eine Additionsspur vorgesehen, um das Linksabbiegen aus der Badstraße zu erleichtern. Dadurch kann der Durchgangsverkehr aus Richtung Stadtbuckel in Richtung Kinzigbrücke ungehindert fließen (vergleiche Knotenpunkt Wasserstraße / Freiburger Straße). Dadurch kann der Rechtsabbiegeverkehr der Badstraße ungehindert in den fließenden Verkehr der Hauptstraße einfädeln, um einen Rückstau in die Tiefgarage der Kerngebietenutzung zu vermeiden.
- Auf der südlichen Hauptstraße entlang des Kerngebiets wird eine Haltezone vorgesehen. Daran schließen sich ein Fußgängerbereich und ein Radweg an.
- Der Fußgänger- und Radweg auf der westlichen Seite des Mühlbaches wird im Rahmen der Neubebauung umgestaltet. Zur Vermeidung von Engpässen auf der Johannisbrücke über den Mühlbach wird geprüft, ob eine Aufweitung im Bereich der Fußgängerampel auf der Ostseite eine Verbesserung der Verkehrssituation herbeiführen kann.
- Zur Entlastung der Gebiete westlich und südlich des Plangebietes von Durchgangs- und Parksuchverkehr wird eine Sperrung der Badstraße durch Poller in Verbindung mit Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung erfolgen.

Das Plangebiet wird über die Badstraße und eine neue Planstraße erschlossen. Zur Optimierung der Grundstückszuschnitte und der baulichen Nutzung wird auch das Flurstück 300/3 an die neue Planstraße angebunden. Dadurch erfolgt die Erschließung dieses Flurstücks an anderer Stelle als bisher.

Am Ende der Planstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die auch für die Befahrung durch Müllfahrzeuge geeignet ist.

6.5 Immissionsschutz

Zur Klärung von schalltechnischen Beeinträchtigungen durch im Kerngebiet mögliche Nutzungen ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Schallimmissionsgutachten erstellt worden, das Grenzwerte ermittelt und Lösungsansätze für mögliche Konfliktpotenziale vorgeschlagen hat. Durch die geplante Bebauung kommt es in den Gebieten südlich und westlich des Bebauungsplangebiets zu einer Abnahme des Straßenverkehrslärms, der von der Hauptstraße ausgeht. Andererseits werden von der geplanten Kerngebietenutzung ebenfalls Lärmbelastungen ausgehen. Die Veränderungen bei den unterschiedlichen Lärmarten werden im Umweltbericht unter Punkt 5.2.1 genauer beschrieben.

Daraus resultierende notwendige lärmindernde und dem Lärmschutz dienende Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Für die Bereiche entlang der Planstraße und des Mühlbachwegs werden Eingänge und Ausgänge für Kunden und Besucher ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen der Wohngebiete durch Lärm zu vermeiden. Aus diesem Grund werden auch die Ein- und Ausfahrtsbereiche von Garagen entlang der Planstraße und des Mühlbachwegs ausgeschlossen (textliche Festsetzung 5.1).

Dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete dient ebenfalls die textliche Festsetzung 5.2., wodurch entlang der südlichen Grenze des Kerngebiets Öffnungen von Garagen so zu begrenzen sind, dass keine Lärmbeeinträchtigungen davon ausgehen können. Als Orientierung dienen die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Übrigen kann im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbevölkerung entstehen.

6.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Umweltbericht unter Punkt 12 ausführlich dargestellt und begründet.

6.7 Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen werden im Umweltbericht unter Punkt 12 ausführlich dargestellt und begründet.

6.8 Dachgestaltung

Die Dachflächen können im Kerngebiet, im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet als Flach- oder Pultdach ausgeführt werden. Ziel der Einschränkung ist eine einheitliche Gestaltung dieser Dachflächen.

6.9 Einfriedigungen

Mit den Vorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen werden Sicherheitsbedürfnisse gewürdigt, übertriebene, gestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert.

Entlang der Bad- und Hauptstraße sind Einfriedigungen weder zulässig noch sinnvoll, da hier die Gebäude mittels Baulinie bis an die Grenze des öffentlichen Raums reichen sollen, um eine starke städtebauliche Kante auszubilden.

6.10 Werbeanlagen

Für das Plangebiet wird eine Höhenbeschränkung für die Anbringung von Schildern an der Fassade eingeführt (Örtliche Bauvorschrift 3). Damit wird die Unterordnung der Werbeanlage unter das Gebäudevolumen gesichert.

6.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Schutzbereichs des Hubschrauberlandeplatzes Klinikum Offenburg und die gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) erforderliche Bauhöhenbeschränkung wird nachrichtlich hingewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Teil innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandeplatzes Offenburg gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz.

Beide Einschränkungen bewirken zwar keine Begrenzung der möglichen Geschosshöhen, könnten aber für technische Nebenanlagen (Antennen, Masten u.ä.) von Bedeutung sein.

7. Ergebnis der Umweltprüfung - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Kurzfassung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese Aussagen finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anlage 5). Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass die Neuordnung und Weiterverwendung des Geländes denkbaren alternativen Standorten eindeutig vorzuziehen ist. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden durch die Planung angemessen berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind nicht erheblich und können durch die getroffenen Festsetzungen vermieden und im Rahmen der Genauigkeit der ausgewählten Rechenverfahren ausgeglichen werden.

8. Realisierung

Die Flurstücke 204, 206 und 221/5 sind im Eigentum der Stadt Offenburg. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung und Umnutzung soll die Vermarktung und Entwicklung des „Henco-Areals“ gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 31.01.2005 durch einen Investor erfolgen.

Die Entwässerungsanlagen werden durch den Abwasserzweckverband Raum Offenburg (AZV) hergestellt. Die Herstellung der Versorgungsanlagen erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger.

Die Herstellung der Verkehrserschließung erfolgt durch die Stadt. Die Kosten werden dann durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen entsprechend den gesetzlichen Regelungen (BauGB, KAG, Erschließungsbeitragssatzung) abgerechnet.

9. Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenübersicht

Kerngebiet (MK)	0,4 ha
Mischgebiet (MI)	0,05 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,3 ha
Verkehrsflächen	0,4 ha
Fläche Bebauungsplangebiet gesamt	1,1 ha

Offenburg, den 13. Februar 2007