

Zum Schreiben vom 27.4.09
der Stadt Offenburg,
Stadtplanung
gehörend.
Anlage 3
für Stadt Offenburg

BEBAUUNGSPLAN „BURGERHOF“

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

06.04.2009

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-131

Inhalt

1. Anlass der Planung
2. Städtebauliche Zielsetzung
3. Geltungsbereich
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Angaben zum Bestand
 - 5.1. Lage und Topographie
 - 5.2. Bestehende städtebauliche Situation
 - 5.3. Historische Situation / Gebäudebestand / Denkmalschutz
 - 5.4. Erschließung
6. Planinhalt
 - 6.1. Städtebauliches Konzept
 - 6.2. Art der baulichen Nutzung
 - 6.3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 - 6.4. Grünflächen
7. Örtliche Bauvorschriften
 - 7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
8. Umwelt- und Naturschutz
9. Kosten
10. Flächenbilanz

1. Anlass der Planung

Das Bürgerhofareal, das letzte größere Entwicklungspotenzial in der Offenburger Altstadt, liegt südlich der Kittelgasse in städtebaulich besonders sensibler Lage oberhalb der historischen Stadtmauer am südwestlichen Ende der Altstadt. Die Entwicklung dieses rund 3000 m² großen Areals und die Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist ein seit langer Zeit angestrebtes Ziel der Stadtplanung und war bereits 1985 Gegenstand städtebaulicher Rahmenplanungen.

Die Bebauung und Entwicklung dieser Flächen war zuletzt Gegenstand eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens (Mehrfachbeauftragung) mit dem Ziel, Vorschläge für eine hochwertige Bebauung des Areals zu erlangen. Die bereits abgestimmten Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung können nun als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen werden.

Die Bebauung des Areals könnte auf Grund der Lage, der historischen Bebauung und der städtebaulichen Situation nach § 34 BauGB erfolgen. Der Bebauungsplan ist somit keine zwingende Voraussetzung für die Entwicklung der Flächen, regelt aber dauerhaft auch gegenüber späteren Eigentümern die Zulässigkeit von Vorhaben. Weiterhin soll mit dem Bebauungsplan die öffentliche Nutzung des Bereichs entlang der Stadtmauer als Parkanlage gesichert werden.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der städtebaulichen Planungen ist die Wiederherstellung der stadträumlichen Situation durch eine maßvolle Wiederbebauung des Geländes unter Beachtung der in der Altstadt vorhandenen Grundstücksstrukturen und der vorhandenen Kleinteiligkeit. Die hervorragende Lage des Geländes am Zwingerpark, mit weitem Ausblick, bietet sich für hochwertige innerstädtische Wohnbebauung an, wobei auch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss entlang der verkehrsbelasteten Kittelgasse nicht ausgeschlossen sind. Zusammen mit weiteren Wohnungsprojekten in unmittelbarer Nachbarschaft soll hier, im Sinne der allgemeinen Zielsetzung das Wohnen in der Innenstadt zu stärken, ein innerstädtischer Wohnschwerpunkt entwickelt werden. Weiterhin sollen derzeit noch als Parkplatz oder Garten genutzte Flächen entlang der Stadtmauer in Anlehnung an die historische Situation zur öffentlichen Parkanlage entwickelt werden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt in der südwestlichen Kernstadt und umfasst im Wesentlichen das Bürgerhofareal. Er wird im Osten von der Hauptstraße, im Süden und Westen von der Stadtmauer und im Norden von der Bebauung entlang der Kittelgasse begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Straßengrundstücke Flst. Nr. 138/1, ein Teilbereich des Flst. Nr. 138 sowie die Grundstücke Flst. Nr. 145/1, 145/2, 145/3, 146/1, 146/2, 146, 148/1, 148 und 152.

Der im Geltungsbereich bestehende Gestaltungsplan Nr. 2 „Zwischen Eisenbahn und Mühlbach“ aus dem Jahr 1881 sowie der Bebauungsplan „Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ vom 03.08.1987 werden in diesem Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der 9. Änderung weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche entlang der Stadtmauer aus. Mit der Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets WB, eines Allgemeinen Wohngebiets WA und einer öffentlichen Grünfläche "Park" im Bebauungsplan ist das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

5. Angaben zum Bestand

5.1. Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Kernstadt, südlich der Mittelgasse und direkt an der historischen Stadtmauer oberhalb des Zwingerparks. Das relativ ebene Gelände steigt entlang der Mittelgasse nach Westen leicht an, und fällt insgesamt nach Süden etwas ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 161,00 m und 162,30 m ü. NN.

5.2. Bestehende städtebauliche Situation

Das Areal südlich der Mittelgasse im Bereich Bürgerhof liegt in städtebaulich besonders sensibler Lage oberhalb der historischen Stadtmauer am Süden der Altstadt von Offenburg. Nach Osten ist es durch die bestehende historische Gebäudezeile Hauptstraße 100 – 106 eingerahmt, während nach Süden und Westen die Stadtmauer mit dem anschließenden Zwingerpark den Abschluss bildet. Im Süden des Areals auf dem Grundstück Fst. Nr. 148 befinden sich die Gebäude der stillgelegten Bürgerhofgaststätte. Die sich nach Norden bis zur Mittelgasse anschließenden Flächen werden zurzeit als Parkplatz genutzt. Das ehemals weitgehend bebauten Gelände stellt nach dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der provisorischen Nutzung als Parkplatz eine städtebaulich und stadtgestalterisch unbefriedigende Situation dar.

5.3. Historische Situation / Gebäudebestand / Denkmalschutz

5.3.1. Bürgerhof (Hauptstr. 104 Fst. 148)

Der 1593 erstmals erwähnte Bürgerhof, der ehemalige städtische Bauhof, bestand sowohl vor dem Stadtbrand als auch danach aus fünf bis sechs Gebäuden, die sich hofartig um das Vorderhaus Hauptstraße 104 gruppieren. Die rückwärtigen Ökononmiegebäude, die nach dem Stadtbrand 1704 bis 1725 wieder aufgebaut wurden, dienten der Unterbringung städtischer Güter, Baumaterialien, Werkzeuge, Fuhrwerke und Stallungen. Das heutige Vorderhaus mit Wohnungen stammt aus der Zeit von 1815 – 1830. 1934 wurde in die hinteren Scheunen von der Stadt das Bürgerhofcafé, eine Gaststätte mit gedeckter und verglaster Gartenhalle, eingebaut und der Biergarten angelegt. 1953 verkaufte die Stadt das Areal an den Pächter und Gastwirt Otto Schrott. Das von ihm betriebene Café-Restaurant "Bürgerstube" war lange Zeit als Tanzlokal eine der ersten Adressen in der Ortenau. Das Vorderhaus sowie das anschließende Hofgebäude in Fachwerk von 1704 stehen unter Denkmalschutz. Die nach Westen anschließenden Gebäudeteile können aus Sicht der Denkmalpflege abgebrochen werden.

5.3.2. Alte Pfalz (Hauptstr. 102 Flst. 148)

Das Gebäude Hauptstraße 102 ist als Karcherzunftstube 1585 erstmals erwähnt. Nach der Zerstörung beim Stadtbrand 1689 erfolgte ein schneller Wiederaufbau. Das heutige Gebäude stammt aus der Zeit um 1705. Ende des 18. Jahrhunderts zog die „Alte Pfalz“ in die Räume der Karcherzunft ein. 1874 verkaufte der Pfalzwirt das Gebäude an die Stadt, die es 1953 zusammen mit dem Gebäude Hauptstraße 104 an den Gastwirt Otto Schroff verkaufte. Das Gebäude ist Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG).

5.3.3. Ehem. Brauerei Kopf (Hauptstraße 100 Flst. 146, 146/2 u.146/1)

Das Vorderhaus wurde 1758 erbaut und 1875 im Neorenaissancestil umgebaut. Nach hinten, entlang der Kittelgasse schlossen sich die Brauereigebäude mit den heute noch vorhandenen weitläufigen Kelleranlagen an. Im Garten entlang der Stadtmauer (Grundstück 146/1), mit herrlichem Blick in das Kinzigtal und die Rheinebene, richtete der Bierbrauer Kopf eine Gartenwirtschaft mit Kegelbahn ein, die später zur Kopfhalle einer offenen überdachten Gartenhalle erweitert wurde. 1897 hatte Ferdinand Kopf zur Erweiterung seiner Gartenwirtschaft einen Streifen vom Bürgerhofgelände von der Stadt gepachtet und dann an der Stadtmauer am Eingang zum Zwingerpark die Kopftreppe zum Aufgang in seine Gartenwirtschaft gebaut. Die Kopfhalle wurde nach Aufgabe der Brauerei und nach Abbruch der Brauereigebäude an das Land Baden-Württemberg verkauft und zur Polizeigarage umgebaut. Die Polizeigarage wurde 1997 abgebrochen. Auf den im Zuge der Gebäudeabbrüche entstandenen Freiflächen wurden provisorische Parkplätze angelegt.

Das Gebäude Hauptstr. 100 (nur Vorderhaus und Hauskeller, ohne Anbau) steht unter Denkmalschutz. Derzeit sind die Keller und das Erdgeschoss des Gebäudes gastronomisch (Nachtlokal und Kellerbar) genutzt. Im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen. Die großen zweigeschossigen Kelleranlagen der früheren Brauerei (Flst. 164/1 u. 164/2 mit Zugang vom Zwingerpark) stehen nicht unter Denkmalschutz und könnten abgebrochen werden.

5.3.4. Stadtmauer

Die Befestigungsanlagen der äußeren und inneren Stadtmauer wurden im 13. Jahrhundert errichtet. Zwischen den beiden Mauern entstand dabei der sogenannte Rondenweg, ein um die ganze Stadt laufender ca. 10 -12 m breiter höherliegender Wehrgang. Die innere Stadtmauer ist ab dem Grundstück 145/3 entlang der Kittelgasse nach Norden noch in weiten Teilen erhalten.

Mitte des 19. Jahrhunderts war der Bereich zwischen den Mauern noch durchgehend von Grünanlagen geprägt. Es ist Ziel der Stadtplanung, diese im Westen der Altstadt weitgehend noch vorhandenen Grünanlagen entlang der Stadtmauer zu erhalten und soweit möglich wieder herzustellen.

Die Stadtmauer ist einschließlich umgebender Flächen Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DschG.

5.3.5. Archäologische Denkmalpflege

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und zu prüfenden Objekte des Regierungspräsidiums Freiburg vom 05.11.07 als archäologische Kulturdenkmale dargestellt. Aufgra-

bungen und Eingriffe in den Boden sind hier rechtzeitig mit den Denkmalschutzbe-
hörden abzustimmen.
Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege, beabsichtigt, den Be-
reich der Neubebauung archäologisch zu untersuchen. Der vorgesehene Beginn der
archäologischen Ausgrabungen ist im Oktober 2008.

5.4. Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Bürgerhofareals erfolgt über die Hauptstraße und
von dort über die Kitlegasse.
Der als Mischfläche dargestellte, etwas höher gelegene Platzbereich an der Haupt-
straße östlich der vorhandenen Bebauung dient dem Aufenthalt und wird z.T. gastro-
nomisch genutzt.

6. Planinhalt

6.1. Städtebauliches Konzept

Die Grundlage des städtebaulichen Konzepts für die Neubebauung des Areals an
der Stadtmauer bildet der Entwurf des Architekturbüros Schaudt Architekten aus
Konstanz, der als Empfehlung zur Weiterbearbeitung aus der Mehrfachbeauftragung
hervorgegangen ist. Geplant ist eine nach Süden und Westen orientierte vierge-
schossige Wohnbebauung.

Städtebaulich thematisiert der Entwurf die Spannung zwischen Kernstadt und Park-
anlagen auf der ehemaligen Befestigungsanlage zwischen der inneren und der äußere-
ren Stadtmauer. Die ehemaligen Gartenanlagen zwischen den beiden Befesti-
gungsmauern sollen wiederhergestellt und der Öffentlichkeit durch einen entlang der
Stadtmauer führenden Weg zugänglich gemacht werden.
Die neu geplante obere Parkanlage trägt dort zu einer erheblichen Verbesserung des
innerstädtischen öffentlichen Freiraums bei. Die Begehbarkeit der westlichen Stadt-
mauer und die Weiterführung der vorhandenen Parkanlage werden zur Belebung
und Aufwertung der Randzone beitragen.

Die vorhandenen Stadtstrukturen entlang der Stadtmauer werden im Hinblick auf
Ausrichtung und Orientierung der Baukörper aufgenommen. Das Bürgerhofareal wird
mit kompakten Baukörpern U-förmig umschlossen mit einer Öffnung nach Süden zur
Sonnenseite. Im Zentrum der U-förmigen Bebauung bildet der Altbau der ehemaligen
„Bürgerstube“ die neue Mitte und untergliedert den Hof in 2 qualitativolle Freiberei-
che. Es ist geplant, in dem denkmalgeschützten Altbau 3 reihenhausähnliche Wohn-
einheiten (Maisonettwohnungen mit individuellem Gartenanteil) unterzubringen. Als
Abschluss der Gärten nach Süden ist entlang des öffentlichen Parkbereichs eine
eingeschossige Zeile mit Nebengebäuden, die Fahrrad- und Abstellräume enthalten,
vorgesehen.

Die vorgeschlagenen 4-geschossigen Baukörper integrieren sich mit ihrer Baumasse
gut in die Struktur der historischen Altstadt. Die schmalen giebelständigen Baukörper
berücksichtigen die empfindliche Südseite der Stadt mit dem Städteingang von Wes-
ten städtebaulich sensibel.

Die vorgeschlagenen Baukörper haben eine klare Struktur, die sich von der Tiefga-
rage bis ins Dachgeschoss durchsetzt.

Die 29 Wohnungen sind mit den Wohnräumen nach Süden bzw. Westen zum Zwin-
gerpark orientiert. So wird eine optimale Besonnung und Belichtung ermöglicht und

der besonderen Lage über dem Zwingerpark Rechnung getragen. Durch die klare Grundrissstrukturierung und die Schottenbauweise ist eine flexible Mischung verschiedener Wohnungstypen möglich.

Die fußläufigen Erschließungen erfolgen von der Kittelgasse, der Passage zur Hauptstraße sowie dem Zugang über die Kopftreppe an der Stadtmauer. Die Zufahrt zur Tiefgarage (48 Stellplätze) befindet sich an der Kittelgasse. Um eine Störung der darüber angeordneten Wohnräume zu vermeiden, ist die Rampe mit einem begrünten Flachdach überdeckt.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über hofseitige Treppenhäuser. Durch Anordnung von zwei Aufzugsanlagen im Gebäudeversatz wird die barrierefreie Erschließung aller Wohnebenen ermöglicht.

6.2. Art der baulichen Nutzung

6.2.1. Besonderes Wohngebiet WB

Der östliche Teil der Bauflächen im Geltungsbereich ist als Besonderes Wohngebiet WB festgesetzt, um die Bestandsgebäude mit ihren vorhandenen Nutzungen zu sichern und zu einem attraktiven städtischen Quartier mit typischen urbanen Wohnformen weiterzuentwickeln (Festsetzung 1.1.). Zur Sicherung und Erhaltung der Wohnnutzung wird gem. § 4a Abs.4 BauNVO ein Mindestwohnanteil festgelegt. Als besonderer Grund für die Festlegung eines Mindestwohnflächenanteils wird das allgemeine Ziel der Erhaltung eines bestimmten Wohnanteils in der Innenstadt angeführt. Sinn dieser Festlegung ist dabei neben der Erhaltung von preiswertem Altbauwohnraum ein Erhalt der traditionellen Mischung von Wohn- und Geschäftsnutzung in der Innenstadt, die zur Belebung der Stadt auch über die Geschäftszeiten hinaus beitragen soll. Weiterhin werden gem. § 4a Abs.3 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Festsetzungen werden z. Teil aus dem Bebauungsplan „Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ vom 03.08.1987 übernommen.

6.2.2. Allgemeines Wohngebiet WA

Der westliche Teil der Wohnbauflächen im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt; wobei die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie den Zielen der Planung (hochwertiges Wohnen) widersprechen würden (Festsetzung 1.2.).

6.3. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

6.3.1. Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung für das Besondere Wohngebiet WB festgesetzte Grundflächenzahlen GRZ von 0,8 – 1,0 entsprechen der Bestandsnutzung und überschreiten die Höchstwertvorschriften des § 17 BauNVO. Die Überschreitung ist begründet durch den historischen Gebäudebestand sowie die für die Innenstadt typische verdichtete Bauweise. Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird der Höchstwert des § 17 BauNVO auf eine GRZ von 0,6 angehoben, da auf Grund der Innenstadtlage eine verdichtete Bauweise angestrebt wird (Festsetzung 2.2.).

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Besonderen Wohngebiet WB durch die Traufhöhen des historischen Bestandes festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die höhenmäßige Ausdehnung der geplanten Gebäude durch die festgelegte Zahl der Vollgeschosse ausreichend geregelt.

6.3.2. Höhe baulicher Anlagen

6.3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich ist in Anlehnung an den Bestand die geschlossene Bauweise vorgesehen.
Da der Innenhof als hochwertige Freifläche gestaltet und autofrei bleiben soll werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen ausgeschlossen (Festsetzung 3.1).
Die dem Altbau im Hof zugeordneten eingeschossigen Nebenanlagen, die Abstell- und Fahrradräume enthalten (s. Ziff. 6.1), sind durch eine Baugrenze fixiert. Die maximale Höhe dieser Nebenanlage wird auf 2,5 m Firsthöhe festgesetzt.

6.3.4. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen (Festsetzung 4). Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der Mittelgasse, der Ein- und Ausfahrtbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

6.4. Grünflächen

6.4.1. Öffentliche Grünfläche „Park“

Die neu geplante obere Parkanlage entlang der Stadtmauer wird als öffentliche Grünfläche / Parkanlage festgesetzt. Die Festsetzung stellt klar, welche Anlagen innerhalb der Grünfläche zulässig sind (Festsetzung 5.1).

6.4.2. Private Grün- und Freiflächenflächen

Um hochwertige Freiräume zu schaffen und somit eine Durchgrünung des Gebietes zu erhalten, werden Begrünungsfestsetzungen getroffen. Bestehende Bäume sind, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, zu erhalten und zu schützen (Festsetzung 6.1). Mit Ausnahme der Hof-, Terrassen- und Vegetflächen sind alle weiteren Freiflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6.5. Gehrecht, Fußwegeverbindungen

Für die zukünftige Fußwegeverbindung von der unteren Hauptstraße zum Marktplatz bzw. zur mittleren Hauptstraße wird, über die historische Kopftreppe, die Wegeverbindung wiederhergestellt. Die Verbindung zum Marktplatz ergibt sich über das Wegnetz der geplanten Parkanlage oberhalb der Stadtmauer zur Mittelgasse (städtisches Gelände).

Die Verbindung zur mittleren Hauptstraße führt von der Kopftreppe sowie von der zukünftigen Grünanlage über das private Bürgerhonorar und durch die Passage Hauptstraße 102. Zur Sicherung dieser Wegeverbindung wird im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Tankstelle STHGA“ Kittelgasse 1 Flst. Nr. 146/1. Der Standort ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Aufgrund der Erkundungsmaßnahmen von 1992 und 1995 sowie dem Ergebnis einer Begehung der Kellerräume unter dem Altlastengrundstück im Oktober 2007, besteht derzeit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kein Handlungsbedarf. Das Grundstück ist im Bodenschutzkataster in Kategorie „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Falls bei Erdarbeiten Altlastenrelevante Auffüllungen, Anlagen, Bodenverunreinigungen etc. vorgefunden werden, ist das Landratsamt zu verständigen.

6.7 Immissionsschutz, Schallschutzmaßnahmen

Auf die geplante Wohnbebauung wirken Verkehrsgeräusche von der Landesstraße L99 (Hauptstraße/Grabenallee) und der Kittelgasse ein. Im Zuge von Neubauvorhaben ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu ermitteln. Gegebenfalls sind ausreichende passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster entsprechender Klassifizierung) vorzusehen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen“ vom 24.05.1982. Weitergehende Regelungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen sind daher nicht notwendig.

8. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Durch § 13 a BauGB kann, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, ein verkürztes Verfahren gewählt werden. Voraussetzung ist, dass keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Beides ist hier nicht der Fall, da es sich im Bebauungsplan um die Ausweisung eines Wohngebietes handelt, in dem Vorhaben gem. Anlage 1 unzulässig sind und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht zu befürchten ist, da Natura 2000-Gebiete in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind. Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² aus. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden kann. Die Eingriffsregelung findet in dieser Fallgruppe keine Anwendung.

Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass sich auf Grund erheblicher Reduzierung versiegelter Flächen und der Neuanlage öffentlicher Grünflächen eine positive Umweltbilanz ergibt.

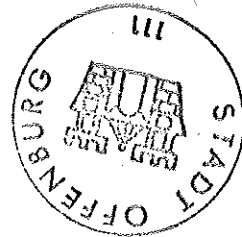
9. Kosten

Für Grunderwerb (Fist. Nr. 145/2) und die Neugestaltung der öffentlichen Grünanlagen und Wege fallen Kosten an deren Höhe zur Zeit noch nicht absehbar ist. Diese Kosten werden im Zuge der weiteren Planung ermittelt und in den vorgesehenen Beratungen der Grünplanung dargestellt.

10. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich ca.	0,66 ha	6.600 m ²	100 %
Besonderes Wohngebiet WB ca.	0,17 ha	1.700 m ²	
Allgemeines Wohngebiet WA ca.	0,18 ha	1.800 m ²	
Nettobaufläche ca.	0,35 ha	3.500 m²	53 %
Verkehrsflächen ca.	0,14 ha	1400 m ²	
Öffentliche Grünfläche „Park“ ca.	0,17 ha	1700 m ²	
Öffentliche Flächen	0,31 ha	3100 m²	47 %

Offenburg, 06.04.2009
 Edith Schreiner
 Oberbürgermeisterin



RL
 6.4.09