

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

BEBAUUNGSPLAN „INDUSTRIEGEBIET NORD“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

28/ 01/ 2008

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1

501.510.26.1-108/1

Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“
Begründung 1. Änderung

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf**
- 2. Anlass der Planänderung**
- 3. Geltungsbereich**
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Angaben zum Bestand**
 - 5.1. Lage und Topographie
 - 5.2. Erschließung
 - 5.3. Nutzung, Bausubstanz, Denkmäler
 - 5.4. Natur und Landschaft
- 6. Planinhalt**
 - 6.1. Art der baulichen Nutzung
 - 6.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3. Baugrenze – Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4. Bauweise
 - 6.5. Verkehrsflächen
 - 6.6. Begrünung
 - 6.7. Örtliche Bauvorschriften
 - 6.8. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- 7. Umwelt- und Naturschutz**
- 8. Realisierung**
 - 8.1. Bodenordnung
- 9. Kosten**
- 10. Flächenbilanz**

1. Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1986 (BGBl. 2665)

Aufstellungsbeschluss: 29.08.1988

Satzungsbeschluss: 24.04.1989

Rechtskraft: 08.06.1989

Als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 21 G. v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Anlässlich dieser 1. Änderung wird für den gesamten Geltungsbereich die derzeit gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990; zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993, BGBl. I S. 466) eingeführt. Dadurch wird für den gesamten Bebauungsplan eine einheitliche Rechtsgrundlage geschaffen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll für die Bebauungsplanänderung das „vereinfachte Verfahren“ (§ 13 BauGB) angewendet werden. Das bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die frühzeitige Beteiligung verzichtet wird.

Aufstellungsbeschluss: 23.07.2007

Satzungsbeschluss: 28.01.2008

Rechtskraft: xx.xx.2008

2. Anlass der Planänderung

Im bestehenden Bebauungsplan „Industriegebiet Nord“ waren Sondergebiete „SO BRD“ beiderseits der Englerstraße für die französischen Streitkräfte festgesetzt. Durch die Aufgabe der ehemaligen Holderstock-Kaserne sind diese Sondergebiete nicht mehr erforderlich. Um auf diesen Flächen eine geordnete Nachnutzung zu ermöglichen, bedarf es einer Planänderung.

Ein weiterer Anlass für die Planänderung ergibt sich durch die Aufgabe des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes an der Helmholtzstraße und durch dessen Verlagerung auf das benachbarte ehemalige Güterbahngelände. Um eine Neuansiedlung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Warensortimenten steuern zu können muss die ausnahmsweise Zulässigkeitsregelung zurückgenommen werden. Zudem wird die Sortimentsliste der zentrenrelevanten Warensortimente an das neue GMA Gutachten von 2007 angepasst.

Im Zuge der Planänderung wird der einfache Bebauungsplan durch das Maß der Nutzung und durch örtliche Bauvorschriften ergänzt, die aus dem Bestand hergeleitet werden.

Im Einzelnen betrifft die Planänderung des seit 08.06.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“:

1. Änderung der Festsetzung „Sondergebiet SO BRD“ in „Gewerbegebiet“ bzw. „Industriegebiet“ für die Bereiche beiderseits der Englerstraße.
2. Aufhebung der ausnahmsweisen Zulässigkeitsregelung für einen Einzelhandelsbetrieb an der Helmholtzstraße, da dieser in ein Sondergebiet auf dem benachbarten ehemaligen Güterbahngelände an der B3 verlegt wird. Zusätzliche Anpassung an die aktuelle Sortimentsliste des GMA Gutachtens 2007.
3. Änderung der Festsetzung „Gewerbegebiet GE“ in „Mischgebiet MI“ für 3 kleinere Grundstücke im Baublock Tullastraße - Zeppelinstraße.

4. Ergänzung des Bebauungsplans durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zur Durchgrünung der Baugebiete, sowie Festsetzungen zur Differenzierung der Nutzungsart.
5. Geringfügige Abrundungen bzw. Anpassungen des Geltungsbereichs an die benachbarten Planbereiche.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Kernstadt und reicht bis an den Ortsrand des Stadtteils Bohlsbach. Es beinhaltet im wesentlichen das „Industriegebiet Nord“, ältester Industriestandort von Offenburg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bisher begrenzt:

Im Osten durch die Bundesstraße 3,

im Süden durch die Tullastraße,

im Westen durch die Tullastraße, Helmholtzstraße und die Flst.Nr. 1334, 1336, 1267, 5570/1, 1261, 1450, die Bundesstraße 33, Flst.Nr. 1261/17, 1261/15, 608, 609, 649/1,

im Nord-Westen durch die ehemalige Holderstock-Kaserne bzw. die Eckenerstraße, im Norden durch die Okenstraße und den abzweigenden Wirtschaftsweg

Im Zuge der Planänderung wird der Geltungsbereich geringfügig an benachbarte Bebauungspläne angepasst. Die nördlichen Eckgrundstücke (1450/1 und 1450/2, 1261, 1261/15, 1261/17) an der Englerstraße und der B33 werden in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um lückenlos Planungsrecht zu schaffen. Die Grundstücke südlich der Bühlerfeldstraße gehören, bezogen auf die Nutzungsart, in den städtebaulichen Zusammenhang des Industriegebiets Nord und werden daher in den Bebauungsplan Industriegebiet Nord aufgenommen. Inzwischen erfolgte auch eine Anpassung der Gemarkungsgrenze in dem Bereich südlich der Bühlerfeldstraße, so dass diese Grundstücke nun auf der Offenburger Gemarkungsgrenze liegen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der 9. Änderung weist den Bereich des Bebauungsplans zum Großteil als gewerbliche Bauflächen aus. Die ehemaligen Kasernenflächen wurden bereits in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Die Änderung der gewerblichen Flächen an der Tullastraße in Mischbauflächen erfolgt parallel zur derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 3 BauGB), so dass die Übereinstimmung der Planinhalte gewährleistet und das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist.

5. Angaben zum Bestand

5.1. Lage und Topographie

Das „Industriegebiet Nord“ liegt am nordwestlichen Rand der Offenburger Kernstadt, westlich des DB-Geländes mit Güterbahnhof und Rheintalstrecke. Es erstreckt sich bis an den Ortsrand des Stadtteils Bohlsbach. Es ist eines der ältesten Gewerbegebiete der Stadt Offenburg, die nach dem 1. Weltkrieg entstanden sind. Das nordwestlich angrenzende ehemalige Kasernengelände bildet für diese Gewerbegebiete eine

Ergänzungsfläche. Im Norden grenzen die Wohngebiete von Bohlsbach an, im Osten und Süden entlang der Tullastraße grenzen die Wohngebiete der Nordweststadt an. Topographisch betrachtet ist das Gebiet nahezu eben (ca. 155 m ü. NN), in Richtung Westen fällt es leicht ab (ca. 150 m ü. NN).

5.2. Erschließung

Das Gebiet ist durch die direkte Anbindung an überörtliche Verbindungen (B3, A5) sehr gut erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt über die „Okenstraße“ und die „Englerstraße“. Sie teilt das Plangebiet in zwei Bereiche. Der nördliche Bereich wird über die „Eckenerstraße“ und „Am Holderstock“ erschlossen, der südliche Bereich über die „Tullastraße“ und die „Helmholtzstraße“. Das Erschließungsnetz entspricht der Gewerbegebietsnutzung, ein Erschließungsdefizit ist nicht zu erkennen. Daher besteht kein Anlass einer Änderung.

ÖPNV

Die Buslinien des ÖPNV verlaufen vom Stadtzentrum über die Okenstraße (B3) zu den nördlichen Stadtteilen Bohlsbach und Windschlag. Über die Straßburger Straße (B33) gelangt man zu den nordwestlichen Stadtteilen Bühl und Griesheim.

5.3. Nutzung, Bausubstanz, Denkmäler

Nutzung, Bausubstanz

Der Nutzungsschwerpunkt liegt im gewerblichen und industriellen Bereich, daher ist das Gebiet geprägt durch Fabrik- und Bürogebäude, Lagerhallen, Parkplätze und Garagen, Tankstellen und vereinzelter Wohnbebauung. Die Hochhauswohnanlage an der Tullastraße markiert den Übergang von der historisch gewachsenen Wohnbebauung der Weststadt zum Gewerbegebiet. Dementsprechend ist die Nutzungsstruktur in den Übergangsbereichen kleinteiliger und nimmt zur Mitte hin zu. Nach Norden nimmt die Kleinteiligkeit zum Stadtteil Bohlsbach wieder zu. Großflächige Betriebe werden von kleinen Betrieben am Rande des Gebietes begrenzt.

Ursprünglich wurden große Bereiche des Industriegebiets Nord durch Kasernenanlagen überlagert, teilweise ist eine Nachnutzung bereits erfolgt.

Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gem. § 2 und § 12 DschG erfasste Kulturdenkmäler:

Ein Ensemble aus Denkmälern an der Okenstraße 73 – 81 (Flst.Nr. 1339/4, 1339/3, 1339/2, 1339/1, 1339/17); überwiegend Wohnhäuser aus den Jahren 1900, 1903, 1927 und eine Bierbrauerei. (Kulturdenkmal § 2 DschG)

Englerstraße 1 (Flst.Nr. 1305/10), (Kulturdenkmal § 2 DschG)

Fabrikgebäude der 30/40 Jahre des 20. Jahrhunderts. Sheddächer auf zweigeschossigem Gebäude, wohl Betonschalenbau.

Englerstraße 4 (Flst.Nr. 1305/5); (Kulturdenkmal § 2 DschG)

Verwaltungs- und Sozialgebäude, 1958-61, bzw. 1963-66, Der fünfgeschossige Verwaltungsbau für die Firma Stahlbau Müller sowie das eingeschossige Sozialgebäude wurden nach Plänen des Architekten Egon Eiermann erstellt. Die Bauten sind Stahlskelettkonstruktionen mit vorfabrizierten Wandelementen. Erhalten sind die von Eiermann entworfenen Sessel. Im Sozialgebäude sind die brunnenartigen Waschstel-

len aus der Erbauungszeit noch vorhanden, die Bestuhlung in der Kantine ist bis auf wenige Einzelstücke neu.

Am Holderstock 2 (Kulturdenkmal § 12 DschG)
Wandfresken von Oskar Schlemmer in der Werkskantine

Eckenerstraße 12 (Aufnahme in die Denkmalliste steht unmittelbar bevor)
Büro- und Wohnhaus und Werkhalle, 1960. Wohnhaus, zwei rechteckige Baukörper, rechtwinklig übereinandergesetzt. Im EG Büro, im OG Wohnung. Sehr flach geneigtes Pultdach. Werkhalle nach System Jawerth, einer vorgespannten Seilkonstruktion errichtet. Die Gebäude wurden vom Architekten Hans Hottinger für Walter Klass, Metallbau errichtet.

5.4. Natur und Landschaft

Grünflächen, Landschaftsbild

Die Grundstücke des Industriegebiet Nord sind nahezu vollständig bebaut, daher ist der Versiegelungsgrad entsprechend hoch. Öffentliche Grünflächen fehlen, es gibt in Teilbereichen lediglich straßenbegleitendes Grün. Entlang der „Englerstraße“, der „Tullastraße“ und der „Helmholtzstraße“ wurden Alleebäume gepflanzt. Auf privaten Grundstücken gibt es teilweise erhaltenswerten Baumbestand, private Grünflächen gibt es nur vereinzelt.

Altlasten

Altlasten sind Verunreinigungen des Untergrundes, die z. B. durch Altablagerungen (künstlicher Erhöhungen, Verfüllungen) oder Altstandorte (ehemalige Betriebsgelände mit umweltgefährdenden Stoffen) entstanden sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ sind überwiegend Altstandorte gekennzeichnet, deren Böden belastet sind oder bei denen, auf Grund der ausgeübten Nutzung, dazu ein begründeter Verdacht besteht.

Dabei handelt es sich unter anderem um Standorte von Tankstellen, um die ehemalige Kasernen Fläche Genie, um Gewerbebetriebe (Schrott-, Holz-, Metallglas- und Kunststoffverarbeitung, Bauunternehmer und Autohaus) und um die Fläche der Schwarzwaldmilch. Weitere fachliche Erkundungen werden erst dann nötig, wenn die Grundstücke eine altlastenrelevante Nutzungsänderung erfahren.

6. Planinhalt

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das „Industriegebiet Nord“ ist, zur Zeit der ursprünglichen Planaufstellung, als Gewerbe- und Industriegebiet konzipiert worden; dementsprechend ist der Großteil des Geltungsbereiches als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zwischen Helmholtz- und Englerstraße bzw. nördlich der Englerstraße befanden sich zwei Bereiche der Bundesvermögensverwaltung, die für militärische Zwecke genutzt wurden und deshalb als Sondergebiete (SO BRD) festgesetzt waren. Kleinere Flächen entlang der Bundesstraße 3 sowie im Nordteil des Gebietes und zwei Blöcke an der Tullastraße wurden aufgrund der vorhandenen Mischung von Gewerbe und Wohnen als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Das Grundstück an der Tullastraße (Flst. 5601) wurde wegen der Hochhaus-Wohnanlage als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige Gliederung des Geltungsbereiches weitgehend beibehalten. Zusätzlich werden für Tankstellen und Vergnügungsstätten Festsetzungen eingeführt, um eine weitere Differenzierung der Nutzung zu erreichen.

Nachfolgend werden die getroffenen Festsetzungen einzeln begründet; die in Klammern gesetzten Ziffern bezeichnen die jeweiligen Festsetzungen.

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung:

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsnutzfläche über 800 m²) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibungen 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ein Schwerpunkt großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels hat sich im Industriegebiet West gebildet, weitere Schwerpunkte wären auch im Hinblick auf die Region nicht verträglich. Von der Ansiedlung „nicht-zentrenrelevanter“ Warensortimente unter 800 m² in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit „zentrenrelevanten“ Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und werden deshalb auch weiterhin im Industriegebiet Nord für alle Baugebiete des Geltungsbereiches ausgeschlossen (Textl. Festsetzung: 1.5.1). Zudem erfolgt auf Grund der überarbeiteten GMA Gutachten von 1995, 2001 und 2007 eine Anpassung an die aktuelle Sortimentsliste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Waren (2007). Der Bestandsschutz bestehender Lebensmittelmärkte wurde durch textliche Festsetzungen abgesichert. Für den Lebensmittelmarkt an der Helmholtzstraße wird diese ausnahmsweise Zulässigkeitsregelung aufgehoben, da der Betrieb den Standort an der Helmholtzstraße zugunsten des benachbarten Geländes auf dem ehemaligen Güterbahnhof aufgibt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann daher aufgehoben werden. Wenn die ausnahmsweise Zulässigkeit für das Grundstück an der Helmholtzstraße bestehen bleibt, bestünde ein Überangebot, das über den Einzugsbereich der Nordweststadt hinaus ginge, wodurch negative Auswirkungen auf die Innenstadt, aber auch auf die Nahversorgung der Ortskerne zu befürchten wären. Für die beiden anderen Lebensmittelmärkte (Englerstraße 8, Okenstraße 63) bleibt die Ausnahmeregelung weiterhin bestehen (Textl. Festsetzung: 1.5.2).

Industriegebiete GI

Die rechtskräftigen Industriegebietsfestsetzungen bleiben bestehen.

Zur Zeit der Planaufstellung 1989 gab es im Geltungsbereich Kasernenanlagen der französischen Streitkräfte (Flst. 1288, 5571, 5571/3 und 5571/4). Diese sind bereits vor einiger Zeit aufgelöst worden, eine Festsetzung als Sondergebiet ist demnach nicht mehr erforderlich. Das Sondergebiet SO BRD zwischen Engler- und Helmholtzstraße (Flst. 5571, 5571/3) wird bereits durch einen ansässigen Industriebetrieb ge-

nutzt und grenzt an Industriegebiete an, daher kommt für die künftige Nutzungsart nur die Festsetzung als „Industriegebiet GI“ gem. § 9 BauNVO in Frage.

Tankstellen sind in Industriegebieten nur nördlich der Helmholtzstraße zulässig (Textl. Festsetzung: 1.2.1), um die angrenzende Wohnnutzung nicht erheblich zu beeinträchtigen bzw. den Durchgangsverkehr aus den Nebenstraßen fernzuhalten.

Gewerbegebiete GE

Die rechtskräftigen Gewerbegebietsfestsetzungen bleiben bestehen.

Das ehemalige SO-Gebiet an der Kreuzung Engler- und Eckenerstraße (Flst. 1288) grenzt nördlich und westlich an bestehende Gewerbegebiete an, daher eignet sich hier die Änderung in „Gewerbegebiet GE“. Das Flst 5571/4 wird als „GE-Gebiet“ dem benachbarten Gewerbegebiet zugeordnet.

Da der Geltungsbereich geringfügig an benachbarte Bebauungsplangebiete angepasst wird, werden die westlich des bestehenden Bebauungsplan liegenden gewerblich genutzten Grundstücke (1450/1 und 1450/2, 1261, 1261/15, 1261/17) an der an der Englerstraße und der B33 als Gewerbegebiet GE festgesetzt, um lückenloses Planungsrecht zu schaffen.

Die Grundstücke (Flst. 7158, 7158/1, 7158/2, 7158/3, 1989) südlich der Bühlerfeldstraße sind bisher dem Bebauungsplan „Süd III“ zugeordnet. Diese Grundstücke gehören in den städtebaulichen Zusammenhang des Industriegebiets Nord und werden daher in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Zudem erfolgte für diesen Bereich eine Anpassung der Gemarkungsgrenze, so dass diese Grundstücke nun auf der Offenburger Gemarkungsgrenze liegen. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd III“ um diesen Teilbereich, südlich der Bühlerfeldstraße, reduziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Süd III“ werden übernommen:

Für dieses Gewerbegebiet muss die Gewerbenutzung hinsichtlich ihres Störgrades die angrenzende Wohnnutzung von Bohlsbach berücksichtigen. Dies wird durch die Gliederung des Gewerbegebiets nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO erreicht, die für diesen Bereich die gewerbliche Nutzung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ eingeschränkt wird (Textl. Festsetzung: 1.3.3).

Die Einschränkung von Vergnügungsstätten ist sinnvoll, da sie in Gewerbegebieten sonst ausnahmsweise zulässig sind. Sie entsprechen aber nur eingeschränkt dem Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und sollen daher im vorliegenden Geltungsbereich aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung nur auf den Gebieten nördlich der Helmholtzstraße zulässig sein (Textl. Festsetzung: 1.3.2).

Tankstellen sind in den Gewerbegebieten nur nördlich der Helmholtzstraße zulässig (Textl. Festsetzung: 1.3.1), um die angrenzende Wohnnutzung nicht erheblich zu beeinträchtigen bzw. den Durchgangsverkehr aus den Nebenstraßen fernzuhalten.

Mischgebiete MI

Die rechtskräftigen Mischgebietsfestsetzungen bleiben bestehen.

Auf den Flächen (Flst. 5602, 5603 und 5605) innerhalb des Baublocks Tullastraße - Zeppelinstraße waren zur Zeit der Planaufstellung 1989 kleinere Handwerksbetriebe, z.B. ein Heizungsbetrieb, angesiedelt, daher waren diese Flächen als GE-Gebiet festgesetzt. Nach der Betriebsaufgabe blieb die Wohnnutzung bestehen. Eine erneute Ansiedlung von Gewerbe auf diesen Flächen ist schwierig, da der Flächenbedarf heutiger Gewerbebetriebe deutlich höher ist als damals. Die Änderung in ein Mischgebiet wurde auch durch einen Eigentümer angeregt. Die betreffenden Grundstücke grenzen an ein Allgemeines Wohngebiet WA und ein Mischgebiet MI an, deshalb

bietet sich die Festsetzung als Mischgebiet MI an. Die Erweiterung des MI-Gebiets auf diese Grundstücke bietet eine breitere Nutzungsperspektive, zudem dient es als Puffer zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet. Sie soll jedoch keinen Verdrängungsprozess des ansässigen Gewerbes auslösen. Die Umwandlung dient lediglich der Sicherung und Ergänzung der Wohnnutzung, die in Mischgebieten gleichberechtigt neben der gewerblichen Nutzung steht. Die im Mischgebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung für alle MI-Gebiete ausgeschlossen (Textl. Festsetzung: 1.4.2).

Die zulässigen Tankstellen sind nur auf den an die Okenstraße angrenzenden MI-Gebiete zulässig, um die Wohnnutzung vor Verkehrs- und Geruchsbelästigungen zu schützen (Textl. Festsetzung: 1.4.1).

Baugebiet WA

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen.

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrs- und Geruchsbelästigungen werden die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im festgesetzten WA-Gebiet ausgeschlossen (Textl. Festsetzung: 1.5.1). Ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen ist mit diesen Änderungen nicht verbunden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan regelt als „einfacher Bebauungsplan“ bisher lediglich die zulässige Art, jedoch nicht das Maß der baulichen Nutzung, daher ist für die Genehmigung eines Bauantrages immer eine zusätzliche Umgebungsprüfung nach § 34 BauGB notwendig. Der Bebauungsplan wird nun durch Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt. Durch die Festsetzung des Maßes der Überbauung durch Grundflächenzahl (GRZ), Höhe der baulichen Anlagen bzw. Zahl der Vollgeschosse entfällt diese Umgebungsprüfung, das Genehmigungsverfahren bzw. die baurechtliche Prüfung wird vereinfacht. Durch Konkretisierung des zulässigen Maßes entsteht aus dem einfachen Bebauungsplan ein „qualifizierter Bebauungsplan“ gem. § 30 BauGB. Die zusätzlichen Festsetzungen werden aus dem Bestand hergeleitet und stellen somit keinen Eingriff in den Gebietscharakter dar. Die Änderung beinhaltet auch die Einführung der aktuellen BauNVO von 1990.

Grundflächenzahl GRZ

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,8 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete als auch den festgesetzten bzw. realisierten Werten in den umgebenden Gewerbegebieten und wird daher wegen des hohen Bedarfs an Stell-, Zufahrts- und Rangierflächen von Gewerbegebieten und der beabsichtigten Weiternutzung bestehender Anlagen nicht stärker eingeschränkt (Textl. Festsetzung: 2.1.1). Die aus Gründen des Bodenschutzes grundsätzlich wünschenswerte Reduzierung der Bodenversiegelung wird hier durch die bauordnungsrechtliche Vorschrift (Nr. 2) über versickerungsfähig anzulegende Flächenbefestigungen erreicht.

Für die Mischgebiete und das Wohngebiet wird gem. § 17 BauNVO als Höchstmaß eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ liegt in vielen Bereichen über den realisierten Werten und bietet somit noch Spielraum für Erweiterungen (Textl. Festsetzung: 2.1.1).

Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse

Die Festsetzung einer maximalen Geschosszahl bzw. einer maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten auch Betriebsanlagen gebraucht werden, die nicht nach Geschossen z.B. für Aufenthaltsräume gegliedert sind. Die festgesetzten Höhengrenzen orientieren sich am derzeitigen Bestand, daher nimmt die Höhenentwicklung zum Rand des Gebietes und zur Wohnbebauung hin ab. Der Höhenbezug ist mit Oberkante Straße der erschließungsseitig angrenzenden Straße angegeben. Durch die Höhenfestsetzungen sollen die Gewerbe- und Industriebetriebe nicht unangemessen eingeschränkt werden, daher kann von den Höhenfestsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern (z.B. Kamine, Silos, Antennen) (Textl. Festsetzung: 2.2.1).

6.3. Baugrenze – Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist für einen qualifizierten Bauplan notwendig. Die neu festgesetzten Baugrenzen dienen dazu, den öffentlichen Straßenraum zu gestalten. Dabei wird der Bestand weitgehend berücksichtigt. Zusammen mit den Nutzungsregelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Textl. Festsetzung: 3.1.1) und den Begrünungsfestsetzungen (Textl. Festsetzung: 4.1 und 4.2) soll bei zukünftigen Bauvorhaben eine ansprechende und einladende Vorzone von der Straße zum Gewerbebetrieb geschaffen werden. Die Festsetzung einer Baulinie entlang der Okenstraße dient dazu, ein einheitliches Straßenbild zu gestalten, indem die Bauherren dazu veranlasst werden sollen, Bauvolumen an die Straße und Freiflächen mehr in den Hintergrund zu rücken.

Die neu festgesetzten Baugrenzen und Baulinien bedeuten keine Einschränkung bestehender baulicher Anlagen. Hier gilt der Bestandsschutz: eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt auch nach dieser Planänderung rechtmäßig, auch wenn sich zwischenzeitlich die planungsrechtlichen Grundlagen geändert haben. Substanzerhaltende Verbesserungen und Modernisierungen ohne Neubau sind möglich.

6.4. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet und die Mischgebiete an der Tullastraße sowie für das Mischgebiet südlich der Bühlerfeldstraße leiten sich aus dem Bestand her, zudem entspricht diese Bauweise dem Charakter der benachbarten Wohngebiete.

6.5. Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abzweigung der Okenstraße (Flst. 5541) im Bereich der Güterstraße dient derzeit noch als Betriebszufahrt, künftig wird diese Fläche in das Mischgebiet integriert, da eine öffentliche Erschließung nicht benötigt wird.

6.6. Begrünung

Das vorhandene Pflanzgebot südlich der Bühlerfeldstraße wurde in dieser Planänderung beibehalten. Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dient zur Reduzierung der Versiegelung und zur Durchgrünung der Betriebsgelände (Textl. Festsetzung: 4.1.1), die vorhandenen Bäume und Sträucher werden berücksichtigt. Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient dazu den Ortsrand einzugrünen (Textl. Festsetzung: 4.1.2). Die festgesetzte Begrünung entlang der Eckenerstraße entspricht der Begrü-

nung auf dem benachbarten Grundstück Holderstock, sie dient dazu, ein einheitliches Straßenbild zu erreichen (Örtl. Vorschrift: 4.1.3). Als Puffer zum benachbarten Mischgebiet an der westlichen Geltungsbereichsgrenze müssen Sträucher und Bäumen angepflanzt und erhalten werden (Örtl. Vorschrift: 4.1.4). Zur Durchgrünung des Gebietes sind Parkplätze mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen, alle 5 PKW-Stellplätze ein Baum (Festsetzung: 4.2.1). Um die Durchgrünung des Gebietes dauerhaft zu erhalten, müssen die festgesetzten Bäume vor schädlichen Einflüssen geschützt und erhalten werden (Festsetzung: 4.3.1).

Die Baumschutzverordnung ist zu beachten.

6.7. Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die Tatsache, dass das Plangebiet fast vollständig bebaut ist und diese Gebäude und Anlagen auch weiterhin genutzt werden, bietet kaum Möglichkeiten für eine Steuerung der Baugestaltung. Daher wird hier nur die Dachgestaltung geregelt (Örtl. Vorschrift: 1): Die Beschränkung der Dachneigung auf höchstens 18° berücksichtigt die für gewerbliche Bauten übliche flachere Bedachung, sowie eine mögliche Dachbegrünung und sorgt langfristig für ein einheitliches Erscheinungsbild.

Für die Mischgebiete und das Allgemeine Wohngebiet wird keine Dachneigung und Dachform festgesetzt, da die Festsetzungen bezüglich der Höhe für ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild ausreichen.

Einfriedigungen

Durch die Vorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen (Örtl. Vorschrift: 3) sollen die Sicherheitsbedürfnisse anerkannt, übertriebene, gestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden.

Werbeanlagen

Für Gewerbegebiete sind die Vorschriften über allgemein unzulässige Werbeanlagen in § 6 der gültigen Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg anwendbar (größer als 12 m² an Fassaden oder Brandwänden; sowie bewegliche Werbeanlagen). Zusätzlich wird für das Plangebiet eine Höhenbeschränkung für das Anbringen von Werbeanlagen eingeführt (Örtl. Vorschrift 4.1). Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen dem Gebäudevolumen unterordnen.

6.8. Altlasten-Kennzeichnung

In der ursprünglichen Planfassung wurden keine Altlasten gekennzeichnet, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen „einfachen Bebauungsplan“ handelte, indem nur Aussagen zur Nutzung getroffen wurden. Kenntnisse bezüglich Altlasten lagen damals noch nicht vor und es bestand auch noch keine Verpflichtung zur Kennzeichnung.

Im Geltungsbereich der Planänderung sind belastete Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht. Die Abgrenzungen sind das Ergebnis von Erhebungen und Untersuchungen auf verschiedenem Beweisniveau. Die notwendigen Maßnahmen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen, sie werden aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchgeführt. Der Bebauungsplan stellt nur klar, dass eine Änderung der Nutzung oder die Neubebauung innerhalb der gekennzeichneten Flächen genauere Untersuchungen voraussetzt bzw. ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen kann. Die Berücksichti-

gung der Belastungssituation erfolgt im Baugenehmigungsverfahren für den konkreten Einzelfall.

In nachfolgender Tabelle sind die Altlasten bzw. die altlastenverdächtigen Flächen aufgeführt. Diese sind auch in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Tabelle 1: Altlasten / altlastenverdächtige Flächen

Nr.	Name	Straße	Beweisniveau
306	AS Kunststoff Extruplast	Eckenerstraße 12	1 Orientierende Untersuchung
307	AS Schrott Leber	Eckenerstraße 10	0 Historische Untersuchung
442	AS Tankstelle Herm	Okenstraße 108	1 Orientierende Untersuchung
443	AS Tanklager Shell	Okenstraße 111	1 Orientierende Untersuchung
783	AS B-Tankstelle A. Spinner	Englerstraße 1	1 Orientierende Untersuchung
788	AS Tankstelle Biekarck	Englerstraße 18 a	1 Orientierende Untersuchung
789	AS B-Tankstelle Edeka	Zeppelinstraße Flst. 5597/1	1 Orientierende Untersuchung
839	AS Metallglas Ag	Holderstock 4	0 Historische Untersuchung
840	AS Holz Friedmann	Haselwanderstraße 39	0 Historische Untersuchung
841	AS Seifen Kern	Englerstraße 3	0 Historische Untersuchung
842	AS Autohaus Bischler	Okenstraße 105	0 Historische Untersuchung
843	AS Meßgerätefabrik Fässler	Okenstraße 101	0 Historische Untersuchung
5034	GWSF-Schwarzwaldmilch	Helmholtzstraße 6	4 Sanierungsuntersuchung
5064	AS Kaserne Genie	Eckenerstraße 1	1 Orientierende Untersuchung
5120	AS Bauunternehmung Schweizer	Ecke Zeppelin-, Tullastraße	0 Historische Untersuchung
5453	AS Tanklager Shell Flst.Nr. 1261	Englerstraße 18 b	5 Fachtechnische Kontrolle nach Sanierung

(AS = Altstandort)

Im Plangebiet befinden sich weiterhin die im Altlastenkataster enthaltenen Objekte 5065 (AS Tankstelle Link), 5089 (AS Kühlmöbel Kirsch/Oken), 5100 (AS Tankstelle Straßenbauamt), 342 (AS Bau Joggerst KG), 291 (AS Tankstelle Edeka) und 5066 (AS Tankstelle Post). Diese Objekte stellen keine Altlast dar, es kann jedoch ein Mehraufwand für die Entsorgung von verunreinigtem Erdaushub entstehen.

6.9. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Schutzbereich Luftraum

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Schutzbereichs des Hubschrauberlandeplatzes Klinikum Offenburg und die gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) erforderliche Bauhöhenbeschränkung wird in die Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Dies bewirkt zwar keine Einschränkung der festgesetzten Geschosshöhen, könnte aber für technische Nebenanlagen (Antennen, Masten u. ä.) von Bedeutung sein.

Denkmalschutz

Die unter 5.3 beschriebenen Denkmale sind in der Planzeichnung gekennzeichnet; bei Änderungen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

7. 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 BauGB kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das einfache Verfahren gewählt werden. Weitere 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 Benachteiligung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt, da die Vorhaben gem. Anlage 1 im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind bzw. aufgrund zu geringer Abstände zur Wohnbebauung im Plangebiet ohnehin baurechtlich unzulässig wären. Dies bedeutet, dass auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet werden kann. Dennoch sind, auch wenn die Eingriffsregelung hier keine Berücksichtigung findet und keine Umweltprüfung stattfinden muss, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der Abwägung zu berücksichtigen. Als Datengrundlage kann teilweise auf den Umweltbericht zum Güterbahnhof Offenburg zurückgegriffen werden. Im Zuge des Umweltberichtes zum Güterbahnhof Offenburg wurde ein Teil des Industriegebiets Nord (ca. 150 m breiter Streifen westlich der Okenstraße) mit untersucht. Die intensiv genutzten Gewerbebereiche, vor allem die versiegelten Flächen wie Straßen, Parkplätze und Gebäude, wurden als im Artenspektrum verarmte Flächen eingestuft, da hier nur häufige Arten mit wenigen Individuen gefunden wurden (Umweltbericht 2004; Güterbahnhof Offenburg). Mit dem Aufkommen besonders und streng geschützter Arten ist also nicht zu rechnen.

Grundsätzlich ist mit der Planänderung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da die Baugebiete des Bestandes flächenmäßig nicht verändert werden. Die künftige Bautätigkeit wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksteile und die Festsetzung des Gehölzbestandes so gelenkt, dass zukünftige Eingriffe in zurzeit bestehende Vegetationsflächen damit ausgeglichen werden. Kurzfristig ist durch die Begrünung kaum mit ökologischen Verbesserungen des Stadtteils zu rechnen, langfristig wird jedoch durch die Begrünungsvorschrift eine Verbesserung erwartet.

8. Realisierung

8.1. Bodenordnung

Im Geltungsbereich sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, da die Planänderungen keine Neuordnung von Grundstücken voraussetzen.

9. Kosten

Kosten durch Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht, da das Plangebiet seit langem besteht und keine zusätzliche Erschließung notwendig ist.

10. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	rechtskräftiger B-Plan		1. Änderung	
	ha	%	ha	%
Fläche Geltungsbereich	37,7 ha	100,0%	39,3 ha	100,0 %
Sondergebiete	3,7 ha			
Industriegebiete	16,7 ha		17,7 ha	
Gewerbegebiete	10,4 ha		14,1 ha	
Mischgebiete	3,6 ha		4,0 ha	
Wohngebiet	0,4 ha		0,4 ha	
Nettobaufläche	34,8 ha	92,3 %	36,2 ha	92,1 %
Verkehrsflächen	2,9 ha		3,0 ha	
Grünflächen			0,1 ha	
Öffentliche Flächen	2,9 ha	7,7 %	3,1ha	7,9 %

Offenburg, 28.01.2008

Edith Schreiner

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

