

**BEBAUUNGSPLAN NR. 180
„STADTEINGANG OKENSTRASSE
WESTSEITE“**

**TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN**

**STADT OFFENBURG
01.07.2024
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.263.1-180**

Bebauungsplan Nr. 180 „Stadteingang Okenstraße Westseite“ Offenburg

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010, durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MI

1.1.1

In allen festgesetzten Mischgebieten sind abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

In allen festgesetzten Mischgebieten sind abweichend von § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2 Gewerbegebiete GE

1.2.1

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung,
- Lagerplätze,

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 8 BauNVO

1.2.2

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten sind in allen Teilen der Gewerbegebiete unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Reformwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie,
- Schnittblumen,
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards und Fahrräder,
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren,
- Musikalienhandel, Tonträger,
- optische und feinmechanische Erzeugnisse,
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation,
- Waffen und Jagdbedarf.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.3 Gewerbegebiete GEE

1.3.1

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig sind.

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung für Fremdwerbung,
- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 BauNVO

Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 8 BauNVO

1.3.2

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten sind in allen Teilen des eingeschränkten Gewerbegebietes unzulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk,
- Reformwaren,
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie,
- Schnittblumen,
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Surfboards und Fahrräder,
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren,
- Musikalienhandel, Tonträger,
- optische und feinmechanische Erzeugnisse,
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation,
- Waffen und Jagdbedarf.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bestimmung des Nutzungsmaßes

2.1.1

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 Abs. 2 BauNVO

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

2.2.1

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte der Grundflächenzahl.

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1

Die Regelung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) in der Planzeichnung.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

2.3.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK) beziehen sich auf die aus der Höhenlage der erschließenden Straßen abgeleiteten Höhenbezugspunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) als unterer Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der ausgehend von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite nächstgelegene in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Als unterer Bezugspunkt von Gebäuden, die an mehrere Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt in derjenigen Verkehrsfläche maßgebend, die entlang der längeren Gebäudefassade verläuft.

§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.3

Für die Ermittlung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (OK) wird das senkrecht zur Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der höchsten Stelle der Dachhaut (bei Flachdach Oberkante Attika) definiert.

2.3.4

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können in den Gewerbegebieten ausnahmsweise überschritten werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Abläufe dies erfordern und die Überschreitung städtebaulich vertretbar ist.

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1

Auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Einfriedigungen und Ein- und Ausfahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Private Flächen mit Pflanzbindung

4.1.1

Die Flächen mit der Kennzeichnung F sind zur straßenbegleitenden Begrünung mit Bäumen, die dauerhaft erhalten werden, zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt jeweils alleearartig, ausgerichtet an den vorhandenen Baumpflanzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Fläche ist von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Werbeanlagen freizuhalten. Versickerungsanlagen und erforderliche Grundstückszufahrten innerhalb der Flächen sind zulässig.

4.1.2

Für jeweils 150 m² nicht überbauter, unbefestigter Grundstücksfläche ist auf Baugrundstücken ein großkroniger Laubbaum oder eine Strauchgruppe aus mindestens 5 Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 1 und 2, Kapitel 4.5 zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.2 Stellplätze

4.2.1

Stellplätze auf Baugrundstücken sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 5 PKW-Stellplätze 1 Laubbaum aus der unter Kapitel 4.5 angeführten Pflanzliste 1.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.3 Fassadenbegrünung

4.3.1

Zusammenhängend geschlossene Außenwände oder Mauern mit einer Wandfläche von mehr als 100 m² sowie Einfriedigungen zu benachbarten Gewerbestandstücken sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, wenn keine gewichtigen Gründe in Bezug zur Nutzung oder bautechnische Erfordernisse entgegenstehen. Es wird empfohlen, hierfür Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden (siehe Kapitel 4.5).

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.4 Dachbegrünung

4.4.1

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis zu 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen auf gesamter Fläche dauerhaft mit flächigen Pflanzen

mind. extensiv zu begrünen. Auf technisch bedingten Dachaufbauten kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden, wenn sie dort funktional oder bautechnisch nicht möglich ist. Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mind. 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

4.5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Bäume im Bereich von Straßen und versiegelten Flächen/Klimabäume.

Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Rotesche (Sorte)
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus patraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacazia	Scheinakazie
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	Scheinakazie (Sorte)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde (Sorte)

Bäume 2. Ordnung (mittelkronige Bäume)

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus cordata	Italienische Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde (Sorte)

Pflanzliste 2

Sträucher.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3

Pflanzen im Bereich von fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Fünfbf. Jungfernrebe / Wilder Wein
Rosa 'Bobby James'	Ramblerrose 'Bobby James'
Vitis vinifera (auch in Sorten)	Wein-Rebe

B Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO

1. Flächenbefestigungen

1.1

Flächenbefestigungen auf Baugrundstücken sind versickerungsfähig anzulegen, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen.

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

2. Einfriedigungen

2.1

Die Höhe von Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Straßen 1,80 m, sonst 2,00 m nicht überschreiten.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.2

Bei der Gestaltung von Einfriedigungen ist die Verwendung von Stacheldraht nicht zulässig.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3. Werbeanlagen

3.1

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkanten nicht überschreiten.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

C Hinweise

1. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz zu beachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden anhand der vorhandenen Habitatpotenziale die im Plangebiet potenziell vorhandenen geschützten Arten erfasst und eine Bewertung der der künftig denkbaren Baumaßnahmen im Plangebiet durchgeführt, die der Umsetzung des Bebauungsplans dienen.

Mit den nachfolgend dargestellten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden:

V1 Bauzeitbeschränkung

Gehölzfällungen und Abrissarbeiten der Gartenhütte (Flst.-Nr.: 1304/3) dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar durchgeführt werden. In dieser Zeit findet keine Brutaktivität von europäischen Vogelarten statt und die potenziellen Tagesquartiere sind von den Fledermäusen nicht besetzt.

V2 Vergrämung/ Abfangen Eidechsen

Im Bereich der vom Eingriff betroffenen Mauereidechsenhabitate sind vor Baubeginn Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Auf diesen Flächen sind die Gehölze im Zeitraum zwischen Anfang November und Ende Februar zu entfernen. In den Monaten von Ende März bis Mitte Mai oder zwischen Mitte August bis Ende September sind vom Eingriff betroffene Flächen mit Eidechsenvorkommen (siehe Abbildung 12 in der Begründung des Bebauungsplans) zu mähen und mit Folie oder Vlies für eine Dauer von mindestens drei Wochen abzudecken, sodass die Art in die zuvor neu entwickelten Eidechsenlebensräume (CEF3) abwandert. Damit die Eidechsen nicht in den Eingriffsbereich zurückwandern, ist bevor die Folie entfernt wird um diesen ein ca. 50 cm hoher, temporärer Schutzzaun zu errichten.

Sollte eine Vergrämung nicht möglich sein, da eine Neuentwicklung von Habitaten im Vorhabenbereich nicht erfolgen kann und somit keine Ausweichhabitate bestehen, ist die Art vor Beginn der Bauarbeiten abzufangen und in zuvor entwickelte Ersatzhabitate auf externen Flächen umzusiedeln.

CEF1 Nisthilfen Hausperling

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) bei Abbruch des Gartenhauses auf Flurstück 1304/3 (Gemarkung Offenburg) ist ein Koloniebrutkasten (mit 3 Brutplätzen) oder drei einzelne Brutkästen im Umfeld anzubringen. Vorzugsweise sollten die Nisthilfen an einem Gebäude auf Flurstück 1304/2 (Gemarkung Offenburg) oder der Südseite des Gebäudes auf Flurstück 1304/4 (Gemarkung Offenburg) in mindestens 2-3m höhe angebracht werden.

CEF2 Nisthilfe Turmfalke

Werden die Nadelbäume auf Flurstück 1339/20 und 1304/3 (Gemarkung Offenburg) gefällt ist als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme je eine künstliche Nisthilfe für den Turmfalke im Umfeld des Eingriffsbereiches zu installieren. Die Nisthilfe ist im Bereich der folgenden Flurstücke 1339/20 und 1304/3 (Gemarkung Offenburg) anzubringen. Die Aufhängehöhe hat mindestens 6 bis 8 m zu betragen.

CEF3 Eidechsenhabitat

Bei Inanspruchnahme des potenziellen Eidechsenhabitates auf Flurstück 1304/3 (Gemarkung Offenburg) ist auf diesem Flurstück zeitlich vorgezogen eine Ausgleichsfläche im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Der Gesamtlebensraum der Mauereidechse muss mindestens 290 m² betragen, da diese Fläche im Geltungsbereich bereits vor den Eingriffen von der Art potenziell genutzt wurde (siehe Bestandsbeschreibung). Die Ausgleichsfläche sollte folgende Strukturelemente enthalten:

- Sträucher (ca. 15–20 %)
- Brachflächen (z. B. Altgras, Stauden) (ca. 5–10 %)
- dichtere Vegetation (ca. 15–20 %)
- lückige Vegetation, auf überwiegend grabbarem Substrat (ca. 50–60 %)
- Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel; Stein, Holz sowie Sandlinsen) 5–10 %

Sollte die erforderliche Fläche oder die Qualität dieser Habitate nicht hergestellt werden können, um die in Anspruch genommenen Mauereidechsenhabitate auszugleichen, so sind auf externen Flächen, die im räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort stehen, entsprechende Mauereidechsenhabitate neu zu entwickeln.

CEF4 Quartierhilfen Fledermäuse

Als zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind je 3 Quartierhilfen für Fledermäuse im Bereich der Flurstücke 1304/3 und 1385 (alle Gemarkung Offenburg) zu installieren. Wenn alternativ durchgeführte Fledermausuntersuchungen ergeben, dass die potenziellen Strukturen nicht oder nur teilweise von der Art genutzt werden, kann die Maßnahme entsprechend angepasst werden.

V3 Umweltbaubegleitung

Für die Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Empfehlung: Zum Schutz von Insekten sind die Lampen der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln auszustatten, die keine insektenanlockende Wirkung aufweisen. Daher werden LED Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3000 Kelvin (warmweiß) empfohlen. Die Lampen müssen so konstruiert sein, dass kein Streulicht entsteht.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können auch andere Maßnahmen ergriffen werden, wenn diese die gleiche Wirkung haben.

Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten und die Rechtslage zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Dies ist in der Verantwortung des Bauherrn zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Denkmalschutz

Die baugeschichtliche Wertigkeit des bestehenden Gründerzeitensembles der Okenstraße 59, 75, 79 und 81 findet ihre Anerkennung in der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Für die Kulturdenkmäler gilt eine Genehmigungspflicht nach § 8 DSchG. Somit bedürfen Vorhaben an Kulturdenkmälern einer Einzelfallprüfung und denkmalrechtlichen Genehmigung.

Folgende Häuser stehen unter Denkmalschutz:

- **Okenstraße 59**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1384/0)
Wohn- und Geschäftshaus, 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts. Gebäude auf U-förmigem Grundriss zur Okenstraße dreigeschossig mit Zwerchhaus. Horizontale Gliederung der Fassade durch Gurtgesimse. Parallel zum Hauptgebäude Nebengebäude, z.T. in Fachwerk. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 73**
Riegeler Bierablage, 1903. Neobarocke, 2-3-geschossige Anlage mit Nebengebäude. Schweifgiebel zur Okenstraße, zur Bunsenstraße Dachreiter. Erdgeschoss mit Bandrustika. Architekt Julius v.d.Ohe. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 75**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1339/3)
Wohnhaus um 1900. Dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach, Sockel aus Quadermauerwerk, Fassade mit Hausteinelementen und Fachwerk dekoriert, Zwerchhaus mit Erker. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 79**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1339/1)
Wohnhaus um 1900. Dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach, Sockel aus Quadermauerwerk, Fassade mit Hausteinelementen und Fachwerk dekoriert, Zwerchhaus, darunter Balkone. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.
- **Okenstraße 81**
(Gemarkung Offenburg Flst.-Nr. 1339/17)
Wohnhaus Bj. 1927. Viergeschossiges Gebäude mit Satteldach, Strukturieren der Fassade durch Erker mit Balkon, Eckquaderung, Gurtgesims. Bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ord-

nungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3. Erdaushub

3.1

Werden bei Tiefbauarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten; Aushubarbeiten an dieser Stelle sind sofort einzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Auf die Vorschriften zu Ordnungswidrigkeiten bei Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften (§ 75 Abs. 3 LBO) wird hingewiesen.

5. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Stadteingang Okenstraße Westseite" sind insgesamt 8 Altstandorte verzeichnet. Diese befinden sich auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 1305/10, 1305/11, 1305/13, 1305/65, 1304/4, 1304/3, 1304/2, 1339, 5574/1, 5574/3 und 1385.

Die betreffenden acht Altstandorte sind hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades Boden - Grundwasser beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf unterschiedlichen Beweisniveaus (d.h. mit oder ohne vorhergehende technische Erkundung oder nach erfolgter Sanierung) mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft worden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet hier, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Erdbaumaßnahmen auf diesen Altstandorten müssen im Hinblick auf die „Entsorgungsrelevanz“ von einem in der Schadensfall- bzw. Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro begleitet werden. Anfallendes erhöht schadstoffhaltiges Material ist gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, muss bei auf diesen Altstandorten geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Bauantragsverfahren gehört werden.

6. Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die in den vorstehenden Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind bei der Stadt Offenburg, Technisches Rathaus, Wilhelmstraße 12, 77654 Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen.

Offenburg, den 09.10.2024

Marco Steffens
Oberbürgermeister