

**BEBAUUNGSPLAN  
„HOLDERSTOCK“**

Zum Schreiben vom. 25.2.08  
der Stadt Offenburg,  
Stadtplanung  
gehörend. 3  
Anlage.....  
für..... Stadt Offenburg

# **BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG  
12.02.2007  
FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG 5.1  
501.510.26.1-135**

Bebauungsplan „Holderstock“  
Begründung

## **Inhalt**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Angaben zum Bestand**
  - 4.1 Lage und Topografie
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Geschichte der Kaserne, Bausubstanz, Altlasten
  - 4.4 Natur und Landschaft – Verweis auf den Umweltbericht
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Art der baulichen Nutzung
  - 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 5.4 Baugestaltung, Dachgestaltung, Einfriedigungen, Werbeanlagen
  - 5.5 Verkehrsflächen
  - 5.6 Grünflächen, Begrünung
  - 5.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen – Schutzbereiche LuftVG
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ergebnis der Umweltprüfung**
- 7. Realisierung**
- 8. Kosten**
- 9. Flächenbilanz**

Anhang:

**Umweltbericht**  
mit Anlagen und Gehölzlisten

## **1. Anlass der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zu einem Bebauungsplan für die ehemalige Kaserne Holderstock wurde bereits am 23.03.1992, unmittelbar nach Abzug der französischen Streitkräfte, gefasst und am 1.04. 1992 bekannt gemacht, das angestrebte allgemeine Planungsziel als „Gewerbegebiet“ festgelegt.

Während die südlichen Kasernenbereiche beiderseits der Englerstraße schon länger Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ sind, gab es für den größten Teil der Kaserne im Nordwesten an der Eckener Straße bislang noch keine planungsrechtliche Festlegung. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens unterblieb, da sowohl die dort zentral angesiedelte Zwischennutzung „Asylbewerberunterkunft“ mit über 500 Plätzen als auch die Bewahrung eines möglichen Standorts für die geplante Justizvollzugsanstalt (JVA) die Beibehaltung des im Flächennutzungsplan fixierten Status als „Sonderbaufläche BRD“ nahe legten.

Mit der Entscheidung des Gemeinderats Ende 2004 für einen neuen JVA-Standort im Süden der Gemarkung ist diese Option hinfällig geworden.

Die ebenfalls 2004 verabschiedete Neukonzeption zur langfristigen Unterbringung von Asylbewerbern im Ortenaukreis mit reduzierten Belegungszahlen erfordert eine Neukonzeption der Unterkünfte an anderer Stelle mit der Möglichkeit verbesserter Rahmenbedingungen. Die bisher für die Unterbringung genutzten ehemaligen Mannschaftsgebäude sollen aufgegeben werden.

Mit dem Wegfall dieser Bindungen lebt das Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB wieder auf, da eine Siedlungsbrachfläche dieser Größenordnung über 12 ha eine städtebauliche Neuordnung verlangt und die Konversion ehemaliger Militärgelände ein Gebot nachhaltiger Stadtentwicklung ist.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasst die an der Eckener- und Bühlerfeldstraße liegenden Teile „Mansard“ und „Wagram“ der Holderstockkaserne, sowie 6 nordwestlich angrenzende Ackergrundstücke für den Neubau der Asylbewerberunterkunft. Betroffen sind die Flurstücke 1232/13, 1232/18, 5542, 5542/1, 7151, 7152 der Gemarkung Offenburg und die Flurstücke 677, 679, 680, 681, 681/1, 682 der Gemarkung Bühl. Um einen lückenlosen Übergang zu den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen zu erreichen, ist auch ein Teil der Eckener Straße, Flurstück 5544, in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Planungsgebiet grenzt somit im Nordosten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd III“ des Stadtteils Bohlsbach, im Osten und Süden direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“, im Westen an den Außenbereich.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weist den Kasernenbereich als „Sonderbaufläche BRD“ aus; für die Änderung dieser Darstellung zu einer Ausweisung als „Gewerbliche Baufläche“ hat die zuständige Verwaltungsgemeinschaft

am 10.04.2006 den Beschluss zur Einleitung des erforderlichen Änderungsverfahrens gefasst. Der Feststellungsbeschluss ist bis Ende 2006 vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs.3 BauGB parallel zur Änderung des FNP, so dass die Übereinstimmung der Planinhalte gewährleistet und das Entwicklungsgebot der Bebauungsplanung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB erfüllt ist.

Die im wirksamen FNP ausgewiesenen gewerbliche Erweiterungsflächen im Norden und Westen der Kaserne bleiben bis auf den Teilbereich für den Neubau der Asylbewerberunterkunft durch dieses Bebauungsplan - Aufstellungsverfahren unberührt; die Gewerbeflächenreserven der Kaserne sind zusammen mit den anderen Standorten im Stadtgebiet für den absehbaren Bedarf ausreichend.

#### **4. Angaben zum Bestand**

##### **4.1 Lage und Topografie**

Das Kasernengelände liegt am nordwestlichen Rand der Offenburger Kernstadt und bildet eine Ergänzung der älteren Gewerbegebiete der Stadt, die sich seit dem 1. Weltkrieg im Zusammenhang mit dem Bau des Güterbahnhofs ansiedelten.

Im Nordosten grenzen die Wohngebiete des Stadtteils Bohlsbach an, im Osten und Süden großflächige Industrie- und Gewerbegebiete der Offenburger Nordweststadt, im Westen schließt sich direkt die Feldflur der Gemarkung Bühl (-Dorf) an.

Das Kasernengelände ist weitgehend eben und liegt zwischen ca. 156 m ü. NN im nördlichen und ca. 155 m ü. NN im zentralen Bereich. Die Feldflur fällt Richtung Nordwesten langsam ab.

##### **4.2 Erschließung**

###### **Straßennetz**

Die ehemalige Kaserne ist im Nordosten durch die Bühlerfeldstraße, im Südosten durch die Eckener Straße und im Südwesten durch die Englerstraße eingefasst. Die Bühlerfeldstraße erschließt auch das nördlich angrenzende Bohlsbacher Wohngebiet, ihre Verlängerung nach Nordwesten stellt als Landwirtschaftsweg die Verbindung zum Krestenweg im Stadtteil Bühl her. Die Eckener Straße, die heutige Adresse der Kaserne, stellt als reine Gewerbestraße die kurze Verbindung zur Englerstraße her, diese leitet den überörtlichen Verkehr direkt an die B3 und B33 sowie als Stadtkernumfahrung zur A5.

Die Buslinien des ÖPNV verlaufen vom Stadtzentrum über die Okenstraße (B3) zu den nördlichen Stadtteilen Bohlsbach bzw. Winschlag und über die Straßburger Straße (B33) zu den nordwestlichen Stadtteilen nach Bühl, Griesheim. Der nächste Anschluss des Kasernengeländes an eine Buslinie besteht in ca. 400 m Entfernung über die Bühlerfeldstraße oder die Straße „Am Holderstock“ an der B3.

###### **Fuß- und Radwegenetz**

Die Abgeschlossenheit des Kasernengeländes zwischen Bühlerfeld- und Englerstraße stellt auch für Fußgänger und Radfahrer ein absolutes Hindernis dar; die freie Landschaft mit Gärten und Feldflur ist bislang nur über die Bühlerfeldstraße oder über die B 33 hinter dem Ortsausgang Richtung Bühl zu erreichen.

## **4.3 Kaserne**

### **Geschichte**

Die Holderstock - Kaserne wurde 1938 durch die deutsche Wehrmacht angelegt, wobei der Anschluss an Gleisverbindungen zum Güterbahnhof die Standortwahl für die militärische Anlage mitbestimmte. Nach teilweiser Zerstörung im 2. Weltkrieg und Nutzung als Kriegsgefangenen- und Flüchtlingslager wurde die Kaserne 1948 von den Französischen Streitkräften instandgesetzt und ab 1952 in die Bereiche „Mansard“ (Norden), „Wagram“ (Mitte), „Genie“ (Süden bis zur Englerstraße) unterteilt und bis 1990 militärisch genutzt. Das gesamte Kasernengelände war ursprünglich auf 2 Teilbereiche südlich und nördlich der Englerstraße verteilt.

Seit dem Abzug der französischen Streitkräfte ab 1990 stehen die Offenburger Kasernengelände nicht- militärischen Zwecken zur Verfügung, wobei sich der endgültige Abzug der französischen Streitkräfte mit dem „6. Regiment Materiel“, (Instandsetzungsbataillon) aus der ehemaligen Kaserne „Holderstock“ noch bis Mitte 1997 hinzog.

### **Bausubstanz**

Die Bausubstanz besteht aus Unterkünften, Bürogebäuden, Garagen, Gebäude zur Instandhaltung von Kraftfahrzeugen und Waffen, Tankstellen, Treibstofflager und Lagerhallen, die noch weitgehend intakt sind. Die Weiternutzung als Warenlager und Kfz-Abstellanlagen durch mietende Gewerbebetriebe unter der Regie des Bundes war daher naheliegend.

Der zentrale Bereich der Kaserne entlang der Fortsetzung der Straßenflucht „Am Holderstock“ wird seit 1991 vermietet, um in den 4 dreigeschossigen ehemaligen Mannschaftsgebäuden die staatliche Unterbringung von ca. 520 ausländischen Flüchtlingen durch den Ortenaukreis zu gewährleisten.

Im nördlichen Teil „Mansard“ befindet sich ein Ensemble aus einer Halle mit Uhrturm, flankiert von zwei ehemaligen Mannschaftsgebäuden, welches als stadtbildprägend und erhaltenswert beurteilt wird; Denkmaleigenschaften im Sinne des Denkmalschutzgesetzes wurden seitens der zuständigen Behörde jedoch verneint.

### **Altlasten**

Im Juni 2005 wurde ein von der Eigentümerin BRD beauftragtes Altlastengutachten des Ing.-Büros GÉOsens vorgelegt. Daraus geht hervor, dass die vorgefundenen Bodenverunreinigungen keine Gefahr für das Schutzgut Grundwasser und Mensch bedeuten. Die Bewertungskommission beim Landratsamt hat die Kasernenfläche aus dem Altlastenkataster herausgenommen, d. h. der zuerst angenommene Altlastenverdacht besteht nicht mehr (Stellungnahme vom 11.01.06). Bei Bautätigkeiten kann allerdings ein Mehraufwand für die Entsorgung von stellenweise verunreinigtem Erdaushub entstehen. Die Fläche wird daher vorsorglich noch im Bodenschutzkataster beim Landratsamt geführt (s.a. Hinweis im Festsetzungsteil).

Durch die Bombardierung im 2. Weltkrieg muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden (Hinweis im Festsetzungsteil).

## **4.4 Natur und Landschaft**

Das Kasernengelände ist im nördlichen Teil fast vollständig versiegelt. Im südlichen Teil ist die Versiegelung geringer und es gibt z.T. gut entwickelte Gehölzbestände. Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Anhang) ausführlich behandelt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Neuordnungskonzept für ein Gewerbegebiet

Ziel des Neuordnungskonzepts ist ein bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbegrundstücken mit flexibler Grundstückseinteilung für die Ansiedlung von Handwerks-, Gewerbe- und Zulieferbetrieben mittlerer Größe (1 000 – 20 000 m<sup>2</sup>). Die Erschließung ermöglicht die Einteilung von Grundstücken mit Tiefen von 70 – 100 m. So können je nach Bedarf sowohl kleinere als auch größere Parzellen angeboten werden.

Das künftige Gewerbegebiet wird aus dem derzeitigen Bestand heraus entwickelt, so dass eine Erhaltung intakter Anlagen wie Gebäude und Flächenbefestigungen möglich ist. Die bestehenden Gebäude, die möglicherweise intakte Bausubstanz aufweisen, können erhalten bleiben, sie bilden sinnvolle Bestandteile des Bauungskonzepts. Die Gebäude für die derzeitige Asylbewerber - Unterbringung sind aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz nicht erhaltenswert.

Auch das Erschließungskonzept richtet sich nach bestehenden Strukturen: zwei bestehende Einfahrten von der Eckener Straße aus werden zu einer Schleife zusammengeführt, so dass der Gewerbeverkehr innerhalb des „Industriegebiets Nord“ verbleibt, ohne benachbarte Wohn- und Mischgebiete zu belasten. So kann auch das westlich des Geltungsbereichs liegende Umspannwerk des Elektrizitätswerks Mittelbaden (EWM) mit möglichen Leitungstrassen an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden werden. Form und Anordnung der neuen Straße sind so gewählt, dass später auch der Anschluss der nordwestlich angrenzenden Grundstücke außerhalb der Kaserne möglich ist, wie dies im wirksamen Flächennutzungsplan langfristig vorgesehen ist.

Für den Neubau der Asylbewerberunterkunft eignet sich ein Standort unmittelbar angrenzend an das Kasernenareal im Nordwesten, der durch seine von den Wohngebieten der Stadtteile abgewandte Randlage zur Minimierung des Konfliktpotentials beitragen kann: die erforderlichen Grundstücke sind bereits Eigentum der Stadt, die Erschließung erfolgt durch die geplante Straßenschleife und die Integration in eine spätere Gebietserweiterung im Sinne des Flächennutzungsplans wäre problemlos möglich.

Da entsprechend dem Kreistagskonzept zur öffentlichen Unterbringung die Kapazität in Offenburg zukünftig auf 40 %, d.h. auf max. 200 Asylbewerberplätze reduziert wird, wurden alternative Unterkunftsformen geprüft. Die Neukonzeption sieht eine Unterbringung in kleineren Einheiten vor, durch die unterschiedliche ethnische und soziale Strukturen besser berücksichtigt werden können. Für 170 – 200 Wohnplätze werden zwei Reihenhausezeilen mit insgesamt 15 einfachen Reihenhäusern errichtet. Für Außenanlagen und Freiflächennutzungen wie auch für die erforderliche Eingrünung zur freien Landschaft hin bieten die städtischen Grundstücke ausreichende Reserven.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Baugebiet GE**

Entsprechend dem Planungsziel des Aufstellungsbeschlusses und des Gesamtkonzepts kommt abgestimmt auf die westlich und südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete für die Festsetzung der künftigen Nutzungsart nur „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO in Frage. Im nördlichen Bereich 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 den nördlichen Teil die gewerbliche Nutzung auf „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ einschränkt (Festsetzung 1.1.1). Von dieser Einschränkung profitiert auch die im selben Teil geplante neue Asylbewerberunterkunft, die als Anlage für soziale Zwecke gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich mit umgebender Gewerbenutzung vereinbar ist.

Auch die Beschränkung der im Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen auf die südlicheren Gebietsteile (Festsetzung 1.1.2) dient dem Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrs- und Geruchsbelästigungen.

### **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 700 m<sup>2</sup>) 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 und 2001, 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 700 m<sup>2</sup> 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 im Holderstock ausgeschlossen (Festsetzung 1.1.3).

### **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten entsprechen dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nur eingeschränkt und sind daher nur ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Geltungsbereich sollen sie aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung ganz ausgeschlossen werden (Festsetzung 1.1.4)

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl GRZ**

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

#### **Geschossflächenzahl GFZ**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ von 1,8 ist an die Bebauungsdichte der umgebenden Gewerbebebauung angepasst; die Zulassung einer größeren Dichte in der Ortsrandlage wäre städtebaulich eher unausgewogen, eine konkrete Nachfrage besteht nicht.

#### **Geschosszahl, Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung einer maximalen Geschosszahl und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten auch Betriebsanlagen gebraucht werden, die nicht nach Geschossen z.B. für Aufenthaltsräume gegliedert sind. Gebäude mit Aufenthaltsräumen sollten im Plangebiet höchstens 4 – 5 Geschosse aufweisen, wobei auch hier auf die nördlich benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen werden soll, in dem im nördlichen Teil maximal 4 Geschosse, in den südlichen Teilen auch 5 Geschosse zulässig sind. Die festgesetzten Höhengrenzen sind eine Ausweitung der o.g. Höhenbeschränkung auf bauliche Anlagen aller Art. Der Höhenbezugspunkt ist mit „Oberkante Straße“ der erschließungsseitig angrenzenden Straße angegeben.

#### **Baugrenze - Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der Baugrenzen im Abstand von 5 m bzw. 10 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dient der Gestaltung eines erweiterten öffentlichen Straßenraums. Zusammen mit den Nutzungsregelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung 3.1, 3.2) und den Begrünungsfestsetzungen privater Freiflächen und Stellplätze (Festsetzung 5.2.1, 5.2.3, 5.3) soll eine ansprechende und einladende Vorzone von der Straße zum Gewerbebetrieb überleiten und damit die Bildung der Adresse gestalten helfen.

### **5.4 Baugestaltung**

#### **Dachgestaltung**

Die beabsichtigte Weiterverwendung bestehender Gebäude und Anlagen lässt einem innovativen Baugestaltungskonzept wenig Raum. Deshalb soll hier nur die Dachgestaltung geregelt werden (Vorschrift 1.1): 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.

## **Einfriedigungen**

Mit den Vorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen (Vorschrift 3.1, 3.2) sollen die Sicherheitsbedürfnisse in dieser Ortsrandlage anerkannt, übertriebene, gestalterisch unbefriedigende Formen aber verhindert werden.

## **Werbeanlagen**

Da für Gewerbegebiete nur die Vorschriften über allgemein unzulässige Werbeanlagen in § 6 der gültigen Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg anwendbar sind (größer als 12 m<sup>2</sup> an Fassaden oder Brandwänden; sowie bewegliche Werbeanlagen), wird für das Plangebiet noch eine Höhenbeschränkung für die Anbringung von Schildern an der Fassade eingeführt (Vorschrift 4.1). Damit soll die Unterordnung der Werbeanlage unter das Gebäudevolumen gesichert werden.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Die geplante Gewerbestraße ist der bestehenden Straße teilweise angepasst und als (einseitige) Baumallee mit einem Querschnitt von 12,50 m geplant (beiderseits 1,5m Gehweg, 2,0m Baum- bzw. Parkstreifen, 7,0m Fahrbahn). Die Entscheidung für Querschnitt und Ausbaustandard ist das Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen von Bund und Stadt, eine die bestehenden Anlagen berücksichtigende, wirtschaftlich wie funktional optimierte Lösung zu finden.

Eckener und Bühlerfeldstraße sind bisher nicht endgültig ausgebaut, z.B. fehlen teilweise noch die Gehwege. Die vorhandenen Grundstücksbreiten reichen für Ausbaumaßnahmen aber aus. Sobald überschaubar ist, welche Betriebe angesiedelt werden, kann die Ausbauplanung zielgerichtet durchgeführt werden. Die erforderlichen Mittel werden rechtzeitig im Haushalt bereitgestellt.

Für eine direkte Fuß- und Radwegeanbindung aus Richtung Westen von der B 33 aus wird angestrebt, im Bereich der bestehenden EWM-Umspannstation einen Weg herzustellen.

## **5.6 Grünflächen, Festsetzungen zur Begrünung**

Die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünfläche als Ortsrandeingrünung und die Begrünungsfestsetzungen im Gewerbegebiet werden im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet.

Vorhandene Grünbestände mit Laubbäumen sollen weitestgehend erhalten werden. Der Baumbestand ist durch die gültige Baumschutzverordnung erfasst.

## **5.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften – Schutzbereich für die Luftfahrt**

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

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ergebnis der Umweltprüfung

Gem. § 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 (Anhang). Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass die Neuordnung und Weiterverwendung des Geländes aus Umweltsicht der Suche nach alternativen Gewerbestandorten eindeutig vorzuziehen ist. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs.7 und § 1a BauGB werden durch die Planung angemessen berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind nicht erheblich und können durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

## 7. Realisierung

Die städtebauliche Neuordnung und Erschließung der ehemaligen Kaserne Holderstock ist in einem im Mai 2006 abgeschlossenen städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen der Eigentümerin BRD, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, und der Stadt Offenburg geregelt. Entwicklung und Vermarktung des zukünftigen Gewerbegebiets erfolgt durch die Eigentümerin.

Der Bau der Erschließungsanlagen erfolgt in zwei Abschnitten. Der erste Abschnitt, der Erstausbau der Erschließung bis zum Grundstück der neuen Asylbewerberunterkunft, ist für 2006 geplant, die Unterkünfte sollen Anfang 2007 bereits bezogen werden. Der zweite Abschnitt, die Vollendung der geplanten Straßenschleife, soll 2007 im Erstausbau realisiert werden.

## 8. Kosten

Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Freilegungen, Entsiegelungen, Abbrüche werden im Auftrag und auf Kosten der Bundesanstalt durchgeführt. Die Entwässerungsanlagen werden durch den Abwasserzweckverband Raum Offenburg (AZV) hergestellt (Schätzung ca. 435 000 €), die Kostentragung zwischen Bund und AZV wird gesondert geregelt. 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 nach den entsprechenden gesetzlichen Regelungen (BauGB, KAG, Erschließungsbeitragssatzung) abgerechnet.

### 8.1 Baukosten

**Straßenneubau innerhalb des Plangebiets incl. Beleuchtung, Grün 985 000 €**

Der Ausbau der Eckener und Bühlerfeldstraße muss gesondert finanziert werden.

### 8.2 Folgekosten

Zu den Folgekosten zählen Unterhaltung, Winterdienst, Reinigung, Betrieb, Pflege.

Straße	10 298 m <sup>2</sup> x	0,97 €/ m <sup>2</sup> Jahr	9 989 €
Beleuchtung	19 Stk x	114,00 €/ St. Jahr	2 166 €
Straßenbäume	40 Stk x	25,00 €/ St. Jahr	1 000 €
Fußweg in Grünfläche	30 m <sup>2</sup> x	0,55 €/ m <sup>2</sup> Jahr	16 €
Grünfläche	1 050 m <sup>2</sup> x	1,50 €/ m <sup>2</sup> Jahr	1 575 €

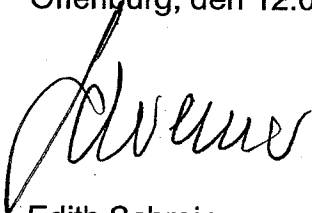
**Folgekosten pro Jahr gesamt**

**14 746 €**

**9. Flächenbilanz**

Fläche der Kaserne	12,6 ha		
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>13,8 ha</b>	<b>138 254 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Gewerbegebiet 1	3,5 ha	35 606 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet 2 (Mitte)	5,5 ha	54 895 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiet 2 (Süd)	2,9 ha	28 832 m <sup>2</sup>	
<b>Nettobaufläche</b>	<b>11,9 ha</b>	<b>119 332 m<sup>2</sup></b>	<b>86 %</b>
Verkehrsflächen Schleife	1,0 ha	10 298 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche Eckener Str.	0,6 ha	5 949 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	0,1 ha	1 080 m <sup>2</sup>	
<b>Öffentliche Flächen</b>	<b>1,7 ha</b>	<b>17 327 m<sup>2</sup></b>	<b>13 %</b>
private Grünfläche	0,1 ha	1 594 m <sup>2</sup>	1 %

Offenburg, den 12.02.2007



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

