

# **BEBAUUNGSPLAN**

**„Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.“**

## **2. Änderung und Ergänzung**

# **BEGRÜNDUNG**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.“  
Begründung 2. Änderung und Ergänzung

## **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, Denkmale
  - 5.4 Natur und Landschaft
- 6. Planinhalt, Städtebauliches Konzept**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Baugrenze – Überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.4 Verkehrsflächen
  - 6.5 Begrünung
  - 6.6 Örtliche Bauvorschriften
  - 6.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
- 7. Umwelt- und Naturschutz**
- 8. Kosten**
- 9. Flächenbilanz**

## **1. Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.“ 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 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

Am 20.07.1992 erfolgte die erste Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Rammersweier Straße“.

Am 24.04.2000 erfolgte die letzte Rechtskraft bzw. erste Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Rammersweier Straße“

Als Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans galt 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).

Anlass der 1. Änderung war die Reduzierung der Sondergebietsfläche Schule im nördlichen Bereich und Umwandlung der Fläche in Gewerbenutzung. Desweiteren wurde die Nutzungseinschränkung des §2 Nr. 3 (Mindesthöhe für Gebäude) für die Sondergebietsfläche aufgehoben.

Die Rechtsgrundlage für die aktuelle Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Der Anlass der aktuellen Planänderung wird in Kapitel 2 beschrieben.

## **2. Anlass der Planänderung**

Die im Bestandsgebiet ansässige Firma HIWIN, die zur Betriebssicherung dringend einer Flächenerweiterung bedarf, möchte in direkter Nachbarschaft zu ihrem bisherigen Gelände in nördlicher Richtung mit einem Gewerbebau erweitern.

In einem ersten Bauabschnitt sollen daher für die Bedürfnisse der Firma rund 2,4 ha Gewerbefläche zusätzlich als Erweiterung ausgewiesen werden

Außerdem werden verschiedene Änderungen im bestehenden Bebauungsplan vorgenommen.

## **3. Geltungsbereich**

Im Westen des Plangebietes bildet östlich der Industrie- und Gewerbeflächen, die ehemals als Bahnflächen genutzt wurden, ein durchgehender Wirtschaftsweg mit den Flurstücksnummern 5411, 5411/2, 1452/2, 552/12 die Gebietsgrenze.

Im Norden wurde das Gebiet bisher begrenzt von der Straße „Am Brücklesbündt“; nach der Erweiterung wird das Gebiet begrenzt durch den landwirtschaftlichen Weg mit der Flurstücksnummer 5442. Im Nordosten endet die Erweiterungsfläche vor dem Flurstück 5426.

Im Süden begrenzt die Moltkestr. das Plangebiet unverändert. Im Südosten bleibt die Grenze entlang des landwirtschaftlichen Weges mit der Flurstücksnummer 5441 (Windschläger Gass) und deren gedachter Verlängerung entlang des Rammersweierer Ortsrandes bestehen.

Im Zuge der Planänderung wird der inzwischen ausgebaute Kreuzungsbereich Gutenbergstr. / Moltkestr. in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg in der Fassung der 9. Änderung weist den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche aus. Die Bestandsflächen sind als Gewerbe- und Sonderbaufläche für Schule ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5. Angaben zum Bestand**

##### **5.1 Lage und Topographie**

Das „Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.“ liegt am nordöstlichen Rand der Offenburgern Kernstadt, östlich der Industrie- und Gewerbeflächen, die ehemals als Bahnflächen genutzt wurden.

Im Norden erstreckt sich das Gebiet bis zur freien Landschaft, im Osten grenzt es an den Regionalen Grünzug an, der die Wohnbauflächen des Stadtteils Rammersweier und das Gewerbegebiet grünräumlich trennt.

Im mittleren Bereich wird das Gebiet vom Winkelbach durchquert, der in einer breiten Grünschneise von Ost nach West verlaufend das Gebiet gliedert.

Das Gebiet weist Geländehöhen zwischen 161m und 168m ü. NN auf. Es ist insgesamt nach Südwesten leicht geneigt. Im Westen schließen sich 2,50m tiefer gelegene Industrie- und Gewerbeflächen an.

##### **5.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des gesamten Gebietes erfolgt, wie bisher, über die „verlängerte“ Moltkestraße und die Rammersweierstraße, angehängt über einen großzügigen, grüngestalteten Kreisverkehr an die „alte“ Moltkestraße. Der Kreisverkehr übernimmt die Verteilung der Hauptverkehrsrichtungen Innenstadt, Gewerbegebiet und Stadtteil Rammersweier. Entlang der verlängerten Moltkestraße gibt es zwei Kreuzungspunkte mit untergeordneten Stichstraßen (Scheerbünd, Brücklesbünd) bzw. einer privaten Erschließungsstraße.

##### **ÖPNV**

Zwei Buslinien des ÖPNV bedienen das Gewerbegebiet und verbinden diese mit dem Stadtzentrum und dem Ortsteil Rammersweier bzw. der Gemeinde Durbach, Durbach-Ebersweier.

##### **5.3 Nutzung, Denkmale**

Die Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Nutzungsschwerpunkt des Bestandsgebietes liegt im gewerblichen Bereich, das Gebiet ist geprägt durch Fabrik- und Bürogebäude, Lagerhallen, Schulgebäude, Parkplätze und Vereinsnutzung bzw. Feuerwehrrnutzung. Im südwestlichen Zipfel des Gebietes findet sich das Klettergebäude des Alpenvereins und direkt nebenan der Standort der Feuerwache Ost.

Die südlich des Gliederungselements Winkelbach liegenden Grundstückserschließungen fallen eher großflächig aus, nördlich wechseln sich eher kleinteilige Gewerbestrukturen und großflächige Betriebe ab.

## Denkmale

Im Erweiterungsbereich sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt. Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans befindet sich ein gem. § 2 DschG erfasstes Kulturdenkmal, ein provinzial - römisches Kastellbad (Brücklesbündt, FlstcksNr. 5391, 5395, 5396) das als Anlage konserviert und mit einer Überdachung versehen wurde.

Die Anlage wurde 1993 bei der Erweiterung der Moltkestr. entdeckt und durch Funde eines Militärlagers 1995 in der Nachbarschaft, als zugehöriges Militärbad eingestuft. Dieses Bad ist eines der ältesten Zeugnisse röm. Zivilisation in der Ortenau.

## 5.4 Natur und Landschaft

Das Gebiet der geplanten Erweiterung wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Eingestreut sind Obstgehölze, bzw. Obstanlagen, wobei es sich überwiegend um Kir-schen-Mittelstämme handelt. Darüber hinaus sind einige Niederstammkulturen sowie Feldgärten (teilweise mit Gewächshäusern) vorhanden, kleinflächig auch Ruderalflu-ren und heckenartige Strukturen. Südlich grenzt das vorhandene Gewerbegebiet an. Im Bestandsgebiet finden sich auf einzelnen Grundstücken noch größere Freiflä-chen. Durch Straßenbäume ist das Gebiet durchgrünt. Hervorzuheben ist der Grün-zug mit dem Winkelbach, der das Gebiet in Ost-Westrichtung gliedert, dann nach Norden abschwenkt und den westlichen Rand des Gebiets markiert.

## 6. Planinhalt, Städtebauliches Konzept

Das „Gewerbegebiet Rammersweierstraße“ ist zur Zeit der ursprünglichen Planauf-stellung als Gewerbegebiet konzipiert worden; das der Aussiedlung von Gewerbebe-trieben in Gemengelagen und der Neuansiedlung von Betrieben dienen sollte. Im Südosten wurde eine große Sondergebietsfläche für Schule angegliedert. Diese Schulnutzung bildet den Übergang von den Wohnbauflächen des Ortsteils Ram-mersweier zu den Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes.

Der Nutzungsschwerpunkt Gewerbeansiedlung bzw. Erweiterung bestehender Ge-werbebetriebe soll beibehalten werden.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Erweiterungsbereich wird als Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Bestandsgebiet ist der Großteil des Gebietes als Gewerbegebiet festgesetzt, der südöstliche Teilbereich, als Übergang zum Wohngebiet, ist als Sondergebiet Schule festgesetzt.

In der 2. Änderung des Bebauungsplans werden diese bestehenden Nutzungsfest-setzungen beibehalten. Zusätzlich werden für Einzelhandel und Vergnügungsstätten Festsetzungen eingeführt, um die Art der Nutzung zu regeln.

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

### Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Bisher waren im Bestandsgebiet sämtliche Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

In der 2.Änderung werden nun im gesamten Geltungsbereich lediglich die zentrenre-levanten Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit „zentrenrelevanten“ Sortimenten kann in Gewerbegebieten zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Ein-

kaufslage beitragen. Sie werden deshalb im Gewerbegebiet Rammersweierstraße für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen (Textl. Festsetzung: 1.1). Zudem erfolgt auf Grund des überarbeiteten GMA Gutachtens von 2007 eine Anpassung an die aktuelle Sortimentsliste der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Waren.

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 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, 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. Von der Ansiedlung „nicht-zentrenrelevanter“ Warensortimente unter 800 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus.

Der bestehende Lebensmittelmarkt nördlich der Waldorfschule wurde im Jahr 2005 durch die GMA auf seine Zentrenrelevanz geprüft und als verträglich eingestuft, da das Warensortiment auf den benachbarten Bedarf der Schule und deren Nutzer abgestimmt ist. Es wurden keine Kaufkraftabflüsse von den Nahversorgungsanlagen in der Oststadt oder in Rammersweier erwartet.

### Vergnügungsstätten

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gesamtgebiet ist notwendig, da gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg, welches der Gemeinderat in der Sitzung vom 30.05.2011 beschlossen hat, Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zum Schutz der Gewerbenutzung und wegen der Weiterentwicklung der Nutzungsmischung aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung ausgeschlossen werden sollen. Die räumliche Nähe zum Ortsteil Rammersweier birgt ein zusätzliches Konfliktpotenzial.

Die Unterart Diskothek / Tanzcafé wird auf Grund geringer Störpotenziale auf Gewerbelagen ausnahmsweise zugelassen. In der Regel hat diese Nutzung keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge. Außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität. (Textl. Festsetzung: 1. 2)

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl GRZ

Die Festlegung der GRZ im Erweiterungsbereich folgt den gleichen Werten wie bisher im Bestandsgebiet. Im Bestandsgebiet wurden keine Änderungen vorgenommen. 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.).

Die aus Gründen des Bodenschutzes grundsätzlich wünschenswerte Reduzierung der Bodenversiegelung wird hier durch die bauordnungsrechtliche Vorschrift (Nr. 2) über versickerungsfähig anzulegende Flächenbefestigungen gesteuert. Diese Vorschrift gilt für das Gesamtgebiet und stellt eine Ergänzung der Festsetzungen dar, die den aktuellen wasserrechtlichen Vorschriften entspricht.

#### Höhe baulicher Anlagen

Der bisherige Bebauungsplan enthielt eine Nutzungseinschränkung in der Form, dass in einem 20 m breiten Streifen entlang der Rammersweierstr. Verwaltungsgebäude zu errichten sind mit einer Mindesthöhe von 8 m. Diese Beschränkung entfällt für das Gesamtgebiet mit der Änderung, da sich diese Festsetzung nicht mit den Anforderungen der Gewerbebetriebe vereinbaren läßt. Da die Randlage von Rammersweier- und Moltkestraße zudem keine innerstädtische Situation darstellt, die deutliche Raumkanten erfordert, gibt es kein städtebauliches Erfordernis für die Einschränkung.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt, dass in Gewerbegebieten auch Betriebsanlagen gebraucht werden, die nicht nach Geschossen z.B. für Aufenthaltsräume gegliedert sind.

Im Bestandsgebiet erfolgen einzelne Änderungen der Gebäudehöhe, die sich am Bestand und aktuellen Bedarf der Betriebe orientieren.

Im mittleren Bereich des Gewerbegebietes südlich der Straße „Im Brücklesbünd“ werden beidseits der Moltkestr. die bisher zulässigen Gebäudehöhen von 12 m auf 16 m angehoben. Die zulässigen Höhen nehmen zum Rand des Gebietes und insbesondere auf der Erweiterungsfläche aufgrund der vorliegenden Topographie, Lage des Gebietes in der Vorbergzone und der Sicht zum benachbarten Wohngebiet ab. Daher sind auf der Erweiterungsfläche grundsätzlich nur max. 12 m hohe Gebäude zulässig.

Die Erweiterungsfläche wird benötigt für zusätzliche Büro-, Produktions- und Lagergebäude der Fa HIWIN. An das automatisiert arbeitende Lagergebäude werden besondere Anforderungen gestellt, wie kompakte Ausmaße, Mindesthöhe, Erweiterungsmöglichkeit im Baukastensystem. Daher wird für dieses Gebäude eine Nutzungszone mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 17 m ausgewiesen. Die umliegenden baulichen Anlagen haben eine max. zulässige Gebäudehöhe von 12 m. Um den 17 m hohen Neubau harmonisch in die Umgebung einzupassen und die Gebäude in ihrer Höhe zu gliedern, werden Bedingungen an die Realisierung der abschnittsweise geplanten Ausführung geknüpft. (Textl. Festsetzung: 2.2.1)

Als Anlage beigefügt ist das Bebauungskonzept für eine Umsetzung durch die Fa. HIWIN, das die abschnittsweise Realisierung in 3 Bauabschnitten zeigt.

Der Höhenbezug (Höhe NN) ist in Metern über Normalnull als Geländepunkt im Plan eingetragen, da sich mit den vorgesehenen Baumaßnahmen die bestehenden Geländebeziehungen stark verändern können. (Textl. Festsetzung: 2.2.)

Durch die Höhenfestsetzungen sollen die Gewerbebetriebe nicht unangemessen eingeschränkt werden, daher kann im begründeten Einzelfall von den Höhenfestsetzungen abgewichen werden, wenn betriebstechnische oder produktionsbedingte Anforderungen dies erfordern (z.B. Kamine, Silos, Antennen). Das Landschaftsbild darf hierdurch jedoch nicht beeinträchtigt werden. Nachweise (Ansichten, Fotomontagen) sind auf Verlangen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

### **6.3 Baugrenze – Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten Baugrenzen im gesamten Geltungsbereich dienen dazu, den öffentlichen Straßenraum zu gestalten. Zusammen mit den neu ergänzten Nutzungsregelungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Textl. Festsetzung: 3.) und den Begrünungsfestsetzungen (Textl. Festsetzung: 6. 3) soll bei zukünftigen Bauvorhaben eine ansprechende und einladende Vorzone von der Straße zum Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Die Baulinien entlang des Kreisverkehrs werden in Baugrenzen umgeändert, da eine solche Einschränkung der Gewerbenutzung nicht erforderlich ist.

Die Festsetzung von Baulinien sollte bisher der Bildung notwendiger Raumkanten dienen. Da hier keine innerstädtische Situation vorliegt, soll unter Abwägung der wirtschaftlichen mit gestalterischen Kriterien den Gewerbebetrieben mehr Gestaltungsfreiheit zubilligt werden.

Im Bereich des Römerbades wurde die Baugrenze entsprechend der restaurierten und eingegrünter Anlage zurückgenommen. Dieser Bereich entfällt künftig als überbaubare Fläche.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt (siehe auch Kapitel 5.2). Es gibt keine Änderungen zur letzten Rechtskraft.

Die Erschließungsstraße nördlich der freien Waldorfschule ist eine private Straße und daher nicht gesondert festgesetzt. Die anliegenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe haben ein Nutzungsrecht erhalten, das mit einer öffentlichen Baulast gesichert ist.

Für die Gewerbegebietserweiterung ist eine zusätzliche Erschließung nicht notwendig. Die Firmenzufahrt erfolgt von der bisher einseitig angebauten Straße „Brücklesbünd“ nach Norden.

### **6.5 Begrünung**

#### 6.5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Erweiterungsfläche. Hierzu wird am neu zu bildenden nördlichen Ortsrand auf ca. 150 m Länge ein 5 m breiter, öffentlicher Feldholzstreifen angelegt, sowie ein extensiv zu pflegender Wiesenstreifen mit einer Obstbaumpflanzung aus Lokalsorten. Die ursprünglich auf der nördlichen Erweiterungsfläche vorhandenen Kirschbäume (Mittelstämme) können, soweit sie in diesen Streifen hineinreichen, erhalten werden.

(Fläche Nr. 1 lt. Planzeichnung / Festsetzung: Nr. 4)

#### 6.5.2 Grünflächen

Die private Grünfläche im Norden der Erweiterungsfläche dient der Anlage einer Versickerungs- oder Rückhaltefläche zur Behandlung des Regenwassers durch den Bauherrn des Gewerbegrundstücks.

(Textl. Festsetzung: Nr. 5.1)



Die öffentlichen Grünflächen um den Winkelbachlauf und am nordöstlichen Gebietsrand (Fläche Nr. 3) sind bereits vorhanden. In der im zeichnerischen Teil mit der Nr. 3 gekennzeichneten Fläche wird das im östlich benachbarten Baugebiet „Schleichgässchen“ anfallende Regenwasser in einer offenen Mulde abgeführt und dem kleinen Wasserlauf des Winkelbachs in der südlich anschließenden öffentlichen Grünfläche zugeführt. (Textl. Festsetzung: Nr. 5.2)

#### 6.5.3 Private Freiflächen

Die am östlichen Rand der Erweiterungsfläche anzupflanzenden hochstämmigen Bäume dienen der Eingrünung dieser Fläche nach außen und werden auch dem Naturschutzrechtlichen Ausgleich zugerechnet. Da hier nur ein schmaler Streifen zur Verfügung steht, müssen schlanke, aber dennoch hoch wachsende Laubbäume gewählt werden. Empfohlen wird die Anpflanzung von Säuleneichen in einem Abstand von 10 m mit einer Pflanzgröße von 18/ 20 cm Stammumfang). Die Baumpflanzung wird in den Lücken durch eine Heckenbepflanzung ergänzt.

Weitere Festsetzungen zur Begrünung waren bereits im bisherigen Bestandsgebiet enthalten und sind auf der Erweiterungsfläche künftig ebenfalls anzuwenden (Textl. Festsetzungen Nr. 5.3 bis 5.5).

### **6.6 Örtliche Bauvorschriften**

#### Freiflächen

Die Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung von Flächenbefestigungen dient der Minimierung der Bodenversiegelung. Die Vorschrift bezieht sich auf befestigte Grundstücksflächen wie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Ähnliches. Vorgeschlagen werden wassergebundene Beläge und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie z.B. Rasengittersteine oder Kies.

Unbefestigte Grundstücksanteile sind zu begrünen; dies kommt den klimatischen Bedingungen zugute.

#### Einfriedigungen

Durch die Vorschriften zur Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen 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. Zusätzlich wird für das Plangebiet eine Höhenbeschränkung für das Anbringen von Werbeanlagen eingeführt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen dem Gebäudevolumen unterordnen.

### **6.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

#### 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. Diese Aussagen finden sich im Umweltbericht. Im Hinblick auf den ermittelten naturschutzfachlichen Wert verbleiben durch den Eingriff in die Erweiterungsfläche zunächst Defizite. Daher müssen zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich auf einer östlich liegenden Fläche Maßnahmen umgesetzt werden. Zusätzlich werden Flächen auf Gemarkung Zell-Weierbach aufgewertet und bereits aufgewertete Maßnahmenflächen aus dem städtischen Ökokonto herausgezogen und für das Baugebiet als naturschutzrechtlicher Ausgleich angerechnet. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs.7 und § 1a BauGB werden durch die Planung soweit möglich berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen können durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. kompensiert werden. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind nur auf der Erweiterungsfläche zu erwarten. Erhebliche zusätzliche Eingriffe sind im Bestandsgebiet durch die Änderung nicht vorgesehen.

## **8. Kosten**

Kosten durch Erschließungsmaßnahmen entstehen im Bestandsgebiet nicht, da das Plangebiet seit langem besteht und keine zusätzliche Erschließung notwendig ist. Für die Erweiterungsfläche fallen Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen an. Die Höhe beträgt etwa 20 000 Euro.

## 9. Flächenbilanz

Bebauungsplan, Stand 2. Änderung			Stand, 1. Änderung
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	<b>23,0 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>20,62 ha</b>
Flächenerweiterung (1.BA)	2,9 ha	10 %	
Nettobaufläche	15,5 ha	67 %	13,59 ha
Gewerbefläche	13,1 ha	57 %	11,03 ha
Sondergebiet	2,4 ha	10 %	02,56 ha
Öffentliche Flächen	7,4 ha	32 %	
Straßenverkehrsflächen	3,9 ha	17 %	
Grünflächen gesamt	3,5 ha	15 %	
Kleingartenanlage	0,1 ha	0,4 %	
Ausgleichsfläche intern	2,2 ha	9 %	nicht vorhanden
Ausgleichsflächen extern	1,35 ha	außerhalb Geltungsbereich	
incl. Ökokontoflächen			
<b>Summe</b>	<b>23,0 ha</b>	<b>100 %</b>	

Offenburg, Datum

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin