

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.05.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	13.05.2013	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 143 „Mühlbach - Spinnereigelände“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

### 2. Einleitung

Die Umnutzung des früheren Spinnereiareals in zentraler Lage ist eines der wichtigsten Innenentwicklungsprojekte in Offenburg. Komplexe Verhandlungen mit dem Eigentümer und einem möglichen Investor sind weit fortgeschritten. Auch wenn diese Verhandlungen noch nicht abgeschlossen sind, soll der Bebauungsplan jetzt öffentlich ausgelegt werden, um die Entwicklung des Spinnereiareals weiter voranzutreiben und gegenüber dem Investor ein Zeichen zu setzen, wie wichtig der Stadt Offenburg die Entwicklung dieses Areals ist.

### 3. Sachstand

#### Sanierungsgebiet „Mühlbach“

Das Gebiet westlich des historischen Altstadt-kerns zwischen Stadtmauer / Mühlbach und Kinzig ist gemäß dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 (Drucksache 153-1/07) als Sanierungsgebiet „Mühlbach“ förmlich festgelegt und im Anschluss in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Grundlage hierfür war die Formulierung der ersten allgemeinen Sanierungsziele sowie umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen (Büro Orplan, Stuttgart, Juni 2007), aus denen ein erstes Leitbild der räumlichen Ordnung abgeleitet und beschlossen werden konnte (Drucksache 079/07).

#### Städtebaulicher Wettbewerb „Mühlbach“

Der anschließend durchgeführte städtebauliche Wettbewerb „Mühlbach“ (Drucksache 199/08) diente dazu, Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen zu finden. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 22.06.2009 vorgestellt. Der Gemeinderat hat beschlossen, das Konzept des vom Preisgericht ausgewählten Preisträgers Büro K 9 (Borgards, Lösch, Piribauer) mit dem Büro faktorgrün, beide aus Freiburg – den weiteren Planungen zugrunde zu legen (Drucksache 077/09).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

## **Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts**

Das Wettbewerbskonzept wurde von den Preisträgern überarbeitet und durch Ergebnisse gleichzeitig laufender Planungen ergänzt, z.B. den neuen Standort für die Kindertagesstätte oder die Konzeption für die Wohnbebauung Fischerstraße / An der Wiede, und dem Planungsausschuss am 28.11.2011 vorgestellt. Der Gemeinderat hat beschlossen, das überarbeitete Gesamtkonzept dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen (Drucksache 178/11).

## **Aufteilung des Gesamtgebiets in zwei Bebauungspläne**

Die bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erfordert die Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 2 BauGB bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne, soweit sie Teile der neuzuordnenden Flächen umfassen. Für das Planungsgebiet bot sich eine Aufteilung in zwei unterschiedliche Bereiche Nord und Süd an, die durch die Wilhelm-Bauer-Straße getrennt sind (siehe Anlage 1).

Für den südlichen Teil des Sanierungs- bzw. Wettbewerbsgebiets soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“ geändert und erweitert werden. In diesem Bereich geht es um die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen, kleinteiligen Bebauung der Kinzigvorstadt beiderseits der Hauptstraße. Die öffentliche Erschließung ist vorhanden. Eine Neuordnung von Grundstücken kommt nur in kleineren Teilbereichen in Frage. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“ hat vom 26.11.-28.12.2012 stattgefunden.

Für den nördlichen Teil des Sanierungs- und Wettbewerbsgebiets, das Gelände der ehemaligen Spinnerei zwischen Kronenstraße, Wasserstraße, Mühlbach und Wilhelm-Bauer-Straße, ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hier geht es um die grundlegende Neuordnung einer großflächigen Industriebrache und ihre Umwandlung in ein zentrumsnahes Wohnquartier.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ und der Beschluss zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“ wurde vom Gemeinderat am 26.07.2010 (Drucksache 098/10) gefasst.

Im Folgenden wird nur die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach - Spinnereigelände“ behandelt (siehe Anlage 1, Geltungsbereich des Bebauungsplans).

## **4. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ ist die Aufgabe der Nutzung als Spinnerei und Weberei, und die damit verbundene Chance einer städtebaulich sinnvollen Neuordnung und Umnutzung des früheren Firmenareals in ein innenstadtnahes Wohnquartier.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

Ziel der Bebauungsaufstellung ist somit auch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“.

## 5. Wesentliche Inhalte der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplans sind aus dem bereits beratenen städtebaulichen Konzept abgeleitet. Im nördlichen Bereich des Mühlbachareals - im Bereich der ehemaligen Spinnerei – sind Baufelder vorgesehen, die mit unterschiedlichen Gebäudetypologien bebaut werden können. An den Rändern nach Westen und Norden mit angrenzendem Gewerbe können bis zu viergeschossige Gebäude entstehen. Im Inneren des Gebiets wird eine in den Höhen gestaffelte Gebäudestruktur (bis zu drei- und viergeschossig) vorgesehen, die eine Belichtung der einzelnen Häuser optimiert.

Die neue öffentliche Mitte bildet der Quartiersplatz am alten Kesselhaus. Der Verkehr innerhalb des neuen Quartiers kann über eine neue Schleife bewältigt werden. Angrenzend dienen die Wasserstraße und die Kronenstraße als Erschließung, wobei eine Zufahrt des OBI-Parkplatzes von der Kronenstraße her unterbunden und die Kronenstraße als Durchgangsstraße gekappt wird. Damit kann der Verkehr aus dem bestehenden Gewerbegebiet an der Kinzig aus dem neuen Quartier gehalten werden.

Da die Innenstadt mit Spielplätzen / Spielräumen unterversorgt ist und innerhalb des Mühlbachareals eine Vielzahl neuer Wohnungen entstehen wird, ist die Schaffung eines neuen Spielplatzes im nördlichen Mühlbachareal von hoher Bedeutung. Der Spielplatzstandort wird in den zentralen Quartiersplatz integriert. Am südlichen Rand des Quartiersplatzes ist auch der Standort für die Mobilitätsstation vorgesehen, die innerhalb des Mühlbachareals errichtet werden soll. Die Bündelung dieser Funktionen an dem Standort schafft eine zentrale Anlaufstelle bzw. einen zentralen Treffpunkt im neuen Quartier.

Im Wettbewerbsentwurf wurde vom Büro K9 ein Standort für die Kindertagesstätte südlich der Wilhelm-Bauer-Straße direkt am Mühlbach vorgeschlagen. Die neue Kindertagesstätte soll insgesamt 95 Plätzen umfassen (siehe Drucksache-Nr. 092/11). Dieser Bedarf war auf dem im städtebaulichen Wettbewerb vorgeschlagenen Grundstück nicht realisierbar. Zudem war der Standort direkt am Mühlbach unter Gefahraspekten nicht optimal.

Das Grundstück für die zukünftige Kindertagesstätte befindet sich nun östlich der Arbeiterwohnungen. Es entsteht ein Vorplatz zur Wilhelm-Bauer-Straße. Die Wegeführung durch den Park der Villa Bauer hat sich aufgrund des Grundstückszuschnitts für die Kindertagesstätte geändert. Der Siegerentwurf des für die Kindertagesstätte durchgeführten Wettbewerbs sieht eine Bebauung im Osten des Grundstücks vor, so dass im Westen der Außenspielbereich der Kindertagesstätte mit einer teilweisen Integration des Baumbestands verbunden werden kann.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt weiter die gegenüber dem Bestand veränderte Lage und Fläche der geplanten Wasserkraftanlage (siehe Drucksache 158/12).

Von der Wasserkraftanlage, dem Obi-Parkplatz, der Wasserstraße und dem angrenzenden Schlachthof gehen Lärmemissionen aus, die in einem Lärmgutachten aufgezeigt und bewertet wurden. Entsprechend dem Lärmgutachten sind im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, welche in bestimmten Bereichen passive Lärmschutzmaßnahmen vorschreiben.

## 6. Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ dient der Innenentwicklung, da bestehende Gewerbe- und Brachflächen wieder nutzbar gemacht werden. Für das Aufstellungsverfahren kann daher § 13 a BauGB angewendet werden. Die dort genannten Voraussetzungen sind erfüllt, da die entstehenden Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird. Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hingegen wegen des großen öffentlichen Interesses an dem Stadtquartier und der Komplexität der Planung nicht verzichtet.

### Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

05.07.2010	Vorberatung zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
26.07.2010	Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
28.02.2012 19.03. – 20.04.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

## 7. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.03. bis zum 20.04.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans "Mühlbach - Spinnereigelände" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

## 7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 28.02.2012 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Entwicklung und Gestaltung des Mühlbachareals anhand von Plänen im Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt statt. Ca. 60 Bürger und Bürgerinnen verfolgten die Erläuterungen der Verwaltung und stellten Fragen dazu, die auch direkt beantwortet werden konnten.

Während der anschließenden öffentlichen Auslegung des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts mitsamt schriftlichen Erläuterungen im Bürgerbüro Bauen wurden aus der Öffentlichkeit keine schriftlichen Anregungen vorgetragen.

## 7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

Da die frühzeitige Beteiligung anhand des städtebaulichen Konzepts für das gesamte Sanierungsgebiet zwischen Wasserstraße und der Straße An der Wiede durchgeführt wurde, beziehen sich die nachfolgenden Stellungnahmen zum Teil auf beide Bebauungsplan-Geltungsbereiche. Die Abwägung erfolgt hier nur zu den zum Bereich des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ vorgebrachten Anregungen.

### 7.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1, Abteilung Umwelt

Schreiben vom 26.03.2012

*Die geplante Änderung bzw. Aufstellung der Bebauungspläne befinden sich in der Nähe der Firma Burda Druck GmbH, Hauptstraße 130, 77652 Offenburg. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb, welcher der Störfall-Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegt. Zuständige Immissionsschutzbehörden für diesen Betrieb ist das Regierungspräsidium Freiburg.*

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich zu vermeiden sind. Dies ist Vorgabe des Art. 12 der Seveso Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG), welche im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgesetzt wurde. Um diesen Vorgaben Rechnung zu tragen, wurden die Störfallbetriebe mit Konsultationsradien versehen. Sofern im Rahmen von Planungen diese Radien berührt sind, hat eine Beteiligung der zuständigen Immissionsschutzbehörde zu erfolgen.*

*Für die in der Druckwalzenbearbeitung verwendeten störfallrelevanten Stoffe Chromsäure und Chromelektrolyt sind im Leitfaden „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung Umsetzung § 50 BImSchG“ keine Abstandsempfehlungen vorgeschlagen. Für derartige Betriebsbereiche sollte ohne Einzelfallprüfung der Störfallauswirkungen die Abstandsempfehlung von 200 m nicht unterschritten wer-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

den. In Bild 1 ist ein Kartenausschnitt mit einem Konsultationsradius von 200 m um den Störfallbetrieb dargestellt.

Im geplanten Baugebiet Mühlbach-Spinnereigelände ist, wie aus Bild 1 ersichtlich, der südliche Teil tangiert. Für den bestehenden Bereich der Werkswohnungen ist die Seveso-Richtlinie nicht anzuwenden. Die geplante Kindertagesstätte liegt nach den zu Grunde liegenden Unterlagen außerhalb des 200 m Sicherheitsabstands. Somit bestehen aufgrund den Vorgaben der Seveso Richtlinien keine Anforderungen für den Bebauungsplan Mühlbach – Spinnereigelände.

## Stellungnahme der Verwaltung

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Umwelt, bestehen nach den Vorgaben der Seveso-Richtlinie keine Anforderungen an das Bebauungsplangebiet „Mühlbach – Spinnereigelände“. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **7.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Schreiben vom 03.04.2012

*Aus unserer Sicht ergeben sich zur vorliegenden Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Einwendungen.*

*Mit der verkehrstechnischen Erschließung der Plangebiete werden allgemein die Voraussetzungen für die „Tiefe“ des Entsorgungsservice in punkto Entleerung / Abholung von Abfallbehältern am Grundstück geschaffen. Bei großzügiger Gestaltung der Erschließungsstraßen kann die Entsorgung kundenfreundlich sehr nahe am Anfallort erfolgen; bei defensiver Haltung gegenüber dem Bau öffentlicher Straßen, die mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbar sein sollen, müssen die Abfallbehälter mitunter weiter entfernt zu anfahrbaren Sammelplätzen zur Abholung bereit gestellt werden. Eine Entleerung der Abfallbehälter nahe am Anfallort kann gewährleistet werden, wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stradtstraßen“ RAST 06 Ausgabe 2006 berücksichtigt sind. Als Bemessungsfahrzeug zur Dimensionierung von Schleppkurven, Abbiegeradien oder Wendeanlagen ist hierbei ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug zugrunde zu legen. Neue Stichstraßen ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlagen, die im Plangebiet eventuell vorgesehen sind, werden von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren.*

### **Bereitstellung von Abfallbehältern**

*Bei der Bereitstellung von Abfallbehältern beispielsweise in Einmündungsbereichen von nicht befahrbaren Seitenstraßen oder Fußwegen könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor / an deren Grundstücke die Abfallbehältern zur Abholung bereit gestellt und entleert werden. Die Einplanung von öffentlichen Abfallbehälterstellplätzen / Sammelplätzen wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen (nicht zwingend gefordert).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

*Aufgrund unserer Erfahrungen halten wir es auch für sinnvoll, die künftigen Grundstücksbesitzer / Bewohner der Wohngebäude, bei denen die Abholung der Abfälle – bedingt durch die Erschließungssituation – nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücken die Abfalltonnen zur Abholung bereit gestellt werden, sollten schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt werden.*

## **Hinweis**

*Da keine detaillierte, bemaßte Planvorlage über die vorgesehene Straßenplanung vorliegt, kann nicht eindeutig festgestellt werden, in welchen Teilgebieten beispielsweise mit reduziertem Abholservice gerechnet werden muss und in diesen Fällen konkret an die Mitwirkungspflicht der künftigen Bewohner / Hausmeisterdienste appelliert werden muss. Bei entsprechender Planvorlage können die „kritischen“ Entsorgungsstellen lokalisiert werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwendungen seitens der Abfallwirtschaft gegen die Planung bestehen.

Das abgestufte Erschließungssystem, bei dem die schmalste Straße 4,5 m misst und entsprechend auch für Müllfahrzeuge befahrbar ist, wurde ohne Stichstraßen geplant. Das Vorbringen der Müllbehälter an die Straßeneinfahrt entfällt entsprechend. Um das Plangebiet hinsichtlich der Entsorgung überprüfen zu können, werden die Bemaßungen der Straßen in der Planzeichnung für die Offenlage ergänzt.

## **7.2.3 Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH**

Schreiben vom 03.04.2012

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.*

*Der Bereich ist unsererseits teilweise erschlossen. Für eine sichere und zukunftsorientierte Stormversorgung ist die Erstellung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Hierzu benötigen wir ein Grundstück mit einer Größe von ca. 25 m<sup>2</sup>. Geeignete Standorte haben wir im beigefügten Planausschnitt rot gekennzeichnet.*

*Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. Art und Umfang der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden wir mit Ihrem Tiefbauamt abstimmen.*

*Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bitten wir Sie, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen. Bitte informieren Sie auch das ausführenden Tiefbauunternehmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Um eine sichere Stromversorgung im Plangebiet gewährleisten zu können, wird für die zusätzlich benötigte Trafostation eine Fläche vor Ort auf dem Quartiersplatz in

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

Verbindung mit der Mobilitätsstation vorgehalten. Die Trafostation wird baulich in die Mobilitätsstation integriert.

Die Anregung, vor Beginn der Grabearbeiten Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen, um Schäden an bestehenden Trassen zu vermeiden, ist durch den Erschließungsträger zu berücksichtigen.

## 7.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 03.04.2012

*Wie in den Erläuterungen zum Bebauungsplan erwähnt, liegt im Planungsgebiet eine größere Zahl von Kulturdenkmale. Sie sind im Auszug aus der Liste der Kulturdenkmale / Bau- und Kunstdenkmale (Anl. 1) aufgeführt und im Lageplan (Anl. 2) gekennzeichnet. Wir weisen darauf hin, dass es sich dabei nicht nur um Gebäude handelt, sondern auch um historische Grünanlagen wie den Zwingerpark und den Park der Villa Bauer oder um den Mühlbach mit seinen Uferbefestigungen und wasserbaulichen Anlagen. Wir bitten Sie, die Objekte im Bebauungsplan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; vgl. Lageplan Anl. 2). Zum städtebaulichen Entwurf für das Mühlbachareal / Gestaltungskonzept vom 25.10.2011 ergeben sich folgende Hinweise und Anregungen:*

*Nach dem Gestaltungskonzept ist im Bereich der ehem. Spinnerei Offenburg, Wilhelm-Bauer-Straße 12, die Erhaltung des Weberei-Hochbaus und des östlichen Teils des Kesselhauses vorgesehen, nicht aber der Schlosserei und des westlichen Abschnitts des Kesselhauses. Wir regen an, auch diese Bestandteile der denkmalgeschützten Sachgesamtheit entsprechend dem Sanierungsziel „Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden“ in die Konzeption mit einzubeziehen.*

*Im Park der Villa Bauer, Wilhelm-Bauer-Straße 26, ist ein Neubau für eine Kindertagesstätte geplant. Der lang gestreckte Baukörper unterbricht den räumlichen Zusammenhang zwischen der Villa und dem westlichen Teil des umgebenden Parks. Dies hat eine deutliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals „Villa mit Park“ (Sachgesamtheit) zu Folge. Wir regen an, den Baukörper nach Süden zu verschieben, so dass dieser Zusammenhang zumindest teilweise noch erhalten bleibt.*

*Beim Zwingerpark sind die bauzeitliche Wegeführung, der Schwanenteich und der alte Baumbestand ebenso Bestandteile der geschützten Anlage wie bauliche Gestaltungselemente (Georg-Monsch-Pavillon, Gefallenendenkmal, Max-Wenk-Treppe, Treppenanlage zur Hauptstraße). Eine grundlegende Veränderung der für eine Parkanlage der Jahrhundertwende charakteristischen geschwungenen Wegeführung oder der Umriss des Schwanenteichs (im Plan sind lineare Elemente dargestellt) hätte eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals bis hin zum Verlust der Denkmaleigenschaft zur Folge. Wir regen an, bei der angestrebten Einbindung des Zwingerparks und seiner Aufwertung zu einem attraktiven innerstädtischen Erholungsraum nicht nur die historische Bausubstanz, sondern ebenso die nichtbaulichen historischen Elemente in die Konzeption einzubeziehen und den Park als Bereich von*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

*eigenem, historischem Charakter den neu zu gestaltenden Grünanlagen auf der Westseite des Mühlbachs gegenüberzustellen.*

*Zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege weisen wir auf die Ausführungen im Archäologischen Stadtkataster Offenburg hin. Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz.*

*Da aber auch westlich des Mühlbachs bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis nachrichtlich in den Plan zu übernehmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Um die im Plangebiet bestehenden Kulturdenkmale im Bebauungsplan vollständig zu erfassen, werden die historischen Grünanlagen im Textteil und der Planzeichnung nachrichtlich als Denkmale gekennzeichnet.

Ein Erhalt der denkmalgeschützten Schlosserei sowie des westlichen Anbaus des Kesselhauses ist mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar.

Der Anbau des Kesselhauses befindet sich auf einer Fläche, die im städtebaulichen Konzept für die Straßennutzung sowie zur Unterbringung der Stellplätze benötigt wird. Der Erhalt des Kesselhausebanbaus wäre voraussichtlich auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar. Der Anbau des Kesselhauses beinhaltet den Kohlebunker, die Kohleförderanlage und mehrere Heizkessel. Um diesen Bereich sinnvoll umnutzen zu können, wäre zumindest ein teilweiser Ausbau der sehr großen technischen Anlagen erforderlich. Der hierzu notwendige Aufwand ist sehr hoch. Beispielsweise wären umfangreiche Öffnungen der Außenhülle dafür erforderlich. Für eine Nachnutzung des Gebäudeteiles wären weiterhin umfangreiche Sanierungen an Baukonstruktion und Gebäudehülle erforderlich. Der entstehende Raum würde trotzdem nur für wenige, untergeordnete Nutzungen in Frage kommen.

Die Schlosserei befindet sich zum Teil auf einer Fläche, die zukünftig der Wohnnutzung dient und zum Teil auf einer Fläche, die für die verkehrliche Erschließung benötigt wird. In diesem Bereich sind gemäß dem städtebaulichen Konzept mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

Ein Erhalt der eingeschossigen Schlosserei sowie des Kesselhausanbaus lässt sich somit nicht mit den Zielen des städtebaulichen Konzepts vereinbaren. Eine Umplanung, um auch diese beiden Gebäude zu erhalten, würde dazu führen, dass die städtebauliche Struktur und das vorgesehene Angebot an innerstädtischem Wohnraum nicht realisierbar sind. Dem Planungsziel zur Neuordnung des Areals als innerstädtisches Wohnquartier könnte somit nicht mehr angemessen Rechnung getragen werden.

Das Kesselhaus selbst sowie der Webereihochbau können erhalten werden und gemäß dem städtebaulichen Konzept in den neu entstehenden Quartiersplatz eingebunden werden. Der Erhalt dieser beiden Gebäude trägt somit auch wesentlich zum Denkmalschutz des Gesamtensembles „Alte Spinnerei“ bei.

Um das Denkmal der Villa Bauer mit den dazugehörigen Parkflächen besser zu verbinden, wird das geplante Gebäude der Kindertagesstätte im Norden im Unterschied zum Wettbewerbsergebnis um 9,0 m gekürzt. Auch wenn die Grünfläche zukünftig der Kindertagesstätte zugeordnet ist, bildet der dort erhaltene Baumbestand in der Wahrnehmung ein Gesamtbild mit der umgebenden Parklandschaft.

Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich, welche gemäß § 12 DSchG ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ist, wird nachrichtlich in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Anregung bezüglich unerwarteter archäologischer Funde wird als Hinweis in den textlichen Teil aufgenommen.

## 7.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 10.04.2012

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude, im Plangebiet mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden öffentlichen Straßen, Wasserstraße und Kronenstraße, bleiben im wesentlichen unverändert. Leitungen auf Privatgrundstücken befinden sich nicht im Einflussbereich der Stadt Offenburg.

### **7.2.6 terranets bw GmbH**

Schreiben vom 12.04.2013

*Wie Sie den beigefügten Plänen entnehmen können, verlaufen am nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes „Mühlbach-Spinnereigelände“ Datenkabel der terranets bw GmbH.*

*Wir können den Bebauungsplanverfahren zustimmen, wenn gewährleistet wird, dass unsere Kabel nicht durch Bautätigkeiten in Lage und Höhe verändert werden und sichergestellt ist, dass eventuelle Kreuzungsstellen bzw. freigelegte Abschnitte unserer Kabel vor dem Verfüllen durch den Beauftragten der terranets – Fachgebiet Kommunikation und elektrische Systems (TGc) – abgenommen und eingemessen werden können.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochenen Datenkabel verlaufen in der Wasserstraße bzw. nördlich davon im Gehweg. Die Wasserstraße bleibt erhalten. Es ist davon auszugehen, dass die Kabel nicht beeinträchtigt werden.

### **7.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Schreiben vom 16.04.2012

*Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung: Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen*

#### I. Oberflächengewässer

*Hinsichtlich der weiteren Wasserkraftnutzung sind die Anforderungen der EU – Wasserrahmenrichtlinien (gewässerökologische Durchgängigkeit / Fischauf- und abstieg, Fischschutz, etc.) sicherzustellen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich der weiteren Wasserkraftnutzung am Mühlbach wird der Hinweis zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Anforderungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens sicherzustellen.

#### II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

*Hinweis: In den Bebauungsplan sind die höchsten bekannten, die mittleren höchsten und mittleren Grundwasserstände zu übernehmen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Es liegen bisher keine höchsten bzw. mittleren Grundwasserstände vor. Sobald Grundwasserstände vorliegen, werden diese in die Begründung aufgenommen.

### *III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung*

*Sachstand / fachtechnische Beurteilung: Dem Vorentwurf sind noch keine ausreichend konkreten Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen. Eine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Entwässerungskonzeption kann erst erfolgen, wenn das gewählte Entwässerungssystem für den betreffenden Bereich ausreichend konkret dargestellt wird.*

*Bei Anschluss an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurde. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen.*

*Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser tatsächlich verbindlich festgeschrieben werden soll, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, Altlastsituation, usw.)*

*Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßgaben im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden.*

*Hinweis: In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das Entwässerungskonzept befindet sich noch in Bearbeitung. Sobald es vorliegt wird es in der Begründung ergänzt.

Ein vorliegender geotechnischer Bericht bestätigt, dass sich der Oberboden selbst nur schlecht zur Versickerung eignet. Es besteht die Möglichkeit, Wasser über Sickerpackungen an den versickerungsfähigen Untergrund anzuschließen. Da die Neubebauung mit zu begrünenden Flachdächern ausgeführt werden soll, kann ein Teil des Niederschlagswassers auf den Dachflächen aufgefangen und über Verdunstung später wieder an die Umwelt abgegeben werden.

### *IV. Altlasten*

*Im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortsnaukreis“ wurde im Bereich des Bebauungsplangebiets. „Mühlbach – Spinnereigelände folgende Altlastverdachtsfläche erhoben:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

*Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf U bzw. OU*

Objekt-Nr:	Name/Bezeichnung	Beweis-niveau	Handlungsbedarf
05480	Altstandort Spinnerei Offenburg	0	U

*Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „U = Untersuchung“ bedeutet, dass weitere Handlungsbedarf besteht. Es sind historische Erkundungen bzw. technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung/Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.*

*Zusammenfassung:*

*Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die Altlastverdachtsfläche Objekt-Nr. 05480 sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.*

*Demzufolge sind spätestens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Erkundungsarbeiten, deren Ergebnisse im Abwägungsprozess zu berücksichtigen sind, erforderlich. Wir empfehlen jedoch, die Erkundungsmaßnahmen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Hierdurch werden schon in diesem Stadium Kenntnisse über mögliche Nutzungen/altlastenbedingte Nutzungseinschränkungen und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen für die betroffenen Grundstücke gewonnen. Die Erkundungsmaßnahme sind hierbei von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Ein Altlastengutachten für den Bereich „Mühlbachareal-Spinnereigelände“ wurde durch den Grundstückseigentümer in Auftrag geben. Die wesentlichen Ergebnisse sind in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Das Gutachten wurde dem Landratsamt vorgelegt.

## **7.2.8 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.**

Schreiben vom 18.04.2012

*Die BUND-Ortsgruppe begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplanes Mühlbach-Spinnereigelände bzw. Kinzigvorstadt – Wiede, da innerstädtische Brachflächen einer Wohnbebauung zugeführt bzw. bestehende Wohnflächen durch Sanierung aufgewertet werden. Damit wird ein Beitrag geleistet zur Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs durch Ausweisung von Neubaugebieten auf der „grünen Wiese“.*

*Der BUND-Ortsgruppe Offenburg ist die ökologische Aufwertung des Mühlbachs ein wichtiges Anliegen. Hierbei sollten die verbauten und befestigten Uferbereiche entfernt und durch eine naturnahe Ufergestaltung ersetzt werden. Dies würde auch den Erlebniswert des Mühlbachs steigern.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

*Die Grünflächen innerhalb bzw. am Rande des Sanierungsgebietes sollten durch das Pflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern ebenfalls ökologisch aufgewertet werden. Auch für die Begrünung der Wohnstraßen sollten ausschließlich heimische Bäume und Sträucher ausgewählt werden. Für das Anlegen der Vorgärten im Sanierungsgebiet sollten als Bäume und Hecken ebenfalls heimische Pflanzen vorgeschrieben werden. Somit kann Lebensraum für unsere Singvögel geschaffen werden.*

*Das geplante Nahwärmekonzept für das Sanierungsgebiet wird von uns ebenfalls begrüßt. Hierbei sollte ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk angestrebt werden oder eine Hackschnitzel-Heizanlage.*

*Das Verkehrskonzept innerhalb des Sanierungsgebiets sollte so ausgelegt werden, dass autofreie Wohnstraßen (Spielstraßen) geschaffen werden. Für die Bewohner sollte am Rande des Sanierungsgebietes, beispielsweise zur Hauptstraße hin, ein Bewohner-Parkhaus geschaffen werden. Auch könnte im bestehenden City-Parkhaus an der Wasserstraße Bewohnerstellplätze eingerichtet werden. Eine Freistellung von der Stellplatzpflicht für die Bauherren sollte in diesem Zusammenhang angestrebt werden bzw. die Stellplatzpflicht soll durch eine finanzielle Beteiligung am Bewohner-Parkhaus abgelöst werden können.*

*Eine Stärkung des Radverkehrs durch eine durchgehende Radwegeverbindung am Mühlbach entlang, wie im Bebauungsplan vorgesehen, halten wir für sehr sinnvoll. Jedoch sollte der Radverkehr durch weitergehende Maßnahmen im Sanierungsgebiet gefördert werden, beispielsweise durch das Anlegen überdachter Fahrradstellplätze.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Innerhalb des südlichen Teils des Bebauungsplangebietes „Mühlbach-Spinnereigelände“ soll der Mühlbach mit seinem Gewässerquerschnitt erhalten werden, in die gewässerbegleitenden Stützmauern wird im Wesentlichen nicht eingegriffen. Eine naturnahe Gestaltung und deutliche Veränderung des Gewässerlaufes ist vor dem Hintergrund des Kulturdenkmalcharakters des Mühlbachs nicht vorgesehen. Die Einzelheiten der Gestaltung sind kein Gegenstand des Bebauungsplans.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets soll aufgrund der veränderten Lage der neuen Wasserkraftanlage ein Teil des bisherigen Triebwerkskanal zugeschüttet werden. Der Lauf des Triebwerkskanals wird dadurch verändert. Durch diese Veränderung entstehen Freiräume entlang des Mühlbachs, die der besseren Zugänglichkeit des Mühlbachs dienen können.

Für die neu zu pflanzenden Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Hierbei sollen auf jeden Fall auch heimische Arten Verwendung finden. Allerdings sollen auch standortgerechte, dem Stadtklima angepasste nicht-heimische Arten verwendet werden, da die meisten heimischen Arten als Straßenbäume nicht geeignet sind.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

Das Energiekonzept befindet sich derzeit noch in der Entwicklungsphase. In welcher Form das angedachte Nahwärmekonzept ausgeführt wird, kann erst im Zusammenspiel aller vorgesehenen energetischen Komponenten bestimmt werden.

Derzeit sind im Plangebiet keine gänzlich autofreien Wohnstraßen vorgesehen: von der ringförmigen Haupteinschließung gehen weniger breit dimensionierte verkehrsberuhigte Straßen ab. Um den öffentlichen Raum überwiegend vom ruhenden Verkehr freizuhalten, sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Vereinzelt sind Parkbuchten für Längsparker am Straßenrand vorgesehen. Durch diese Maßnahmen kann eine weitgehende Verkehrsberuhigung erreicht werden.

Ein Verzicht auf Parkplätze direkt am Baugrundstück, überwiegend in Tiefgaragen, ist nicht vorgesehen, um das Baugebiet entsprechend der in Offenburg bekannten Nachfrage für die Bewohner attraktiv zu gestalten. Ein zentrales Bewohnerparkhaus ist daher nicht vorgesehen. Das City-Parkhaus wird für Innenstadtbesucher und -beschäftigte benötigt. Der Anregung zu einer autofreien Planung wird insofern nicht gefolgt.

Die neu geplante Radwegeverbindung durch das Mühlbachareal stellt eine wesentliche Verbesserung zum bisherigen Zustand dar. Inwieweit einzelne öffentliche und private Nutzungen dieses Angebot aufgreifen und durch zusätzliche Maßnahmen wie z.B. überdachte Fahrradstellplätze aufwerten, bleibt abzuwarten; der Bebauungsplan selbst hat hierauf keinen Einfluss.

## **7.2.9 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Schreiben vom 19.04.2012

*Das Plangebiet liegt unterstromig des Wasserschutzgebietes der Trinkwasserversorgung von Offenburg. Sollte eine größere Wasserhaltungsmaßnahme beabsichtigt sein, sollte vorab geprüft werden, ob sich diese bis in das Wasserschutzgebiet hinein auswirken kann und ob/welche Folgen dies für die Trinkwasserbrunnen haben könnten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Stand keine größeren Wasserhaltungsmaßnahmen geplant.

## **7.2.10 Abwasserzweckverband Raum Offenburg, Bereich Stadtentwässerung**

Schreiben vom 19.04.2012

*Aus Sicht des Abwasserzweckverbandes sollte auch die Entwässerung des Gebietes – zumindest im Textteil des Bebauungsplanes – thematisiert werden:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

*Es ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers anzustreben. Entsprechende Einrichtungen sind im Rahmen der jeweiligen Entwässerungsanträge der Baugrundstücke darzustellen und durch den Abwasserzweckverband zu genehmigen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das Entwässerungskonzept befindet sich noch in Bearbeitung. Sobald es vorliegt wird es in der Begründung ergänzt.

Ein vorliegender geotechnischer Bericht bestätigt, dass sich der Oberboden selbst nur schlecht zur Versickerung eignet. Es besteht die Möglichkeit, Wasser über Sickerpackungen an den versickerungsfähigen Untergrund anzuschließen.

## **7.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Schreiben vom 20.04.2012

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*

*Nach TA Luft 2002 soll eine Anlage zum Schlachten von Tieren (Schlachthof) möglichst ein Mindestabstand von 350 Metern zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung nicht unterschreiten. Der Mindestabstand kann unterschritten werden, wenn die Emissionen an Geruchsstoffen durch primärseitige Maßnahmen gemindert werden oder das geruchsbeladene Abgas in einer Abgasreinigungseinrichtung behandelt wird. Die durch die Minderung der Emissionen an Geruchsstoffen mögliche Verringerung des Mindestabstands ist mit Hilfe eines geeigneten Modells zur Geruchsausbreitungsrechnung festzustellen, dessen Eignung der zuständigen Fachbehörde nachzuweisen ist.*

*Nach einer Mitteilung vom 11. August 1989 war zu diesem Zeitpunkt die vorhandene Wohnbebauung 200 Meter entfernt.*

*Für den Schlachthof wurde eine Geruchsimmissionsprognose, Projekt 61897-11-03 durch das Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co KG erstellt. Die vorliegende Prognose kann von uns wegen teilweise fehlender oder unzureichender Angaben nicht nachvollzogen und somit auch nicht auf Plausibilität geprüft werden. Deshalb ist auch keine abschließende Bewertung der vorliegenden Ergebnisse möglich. Somit können wir nicht beurteilen um wie viel der Mindestabstand unterschritten werden kann.*

### *Anmerkungen*

*Meteorologische Daten: Für den Standort der Anlage liegen keine Messungen vor.*

*Deshalb sind Daten einer geeigneten Station des Deutschen Wetterdiensts oder einer anderen entsprechend ausgerüsteten Station zu verwenden. Die Übertragbarkeit dieser Daten auf den Standort ist zu prüfen.*

*In der Prognose wird die Referenzstatistik von Freudenstadt verwendet. Die Häufigkeitsverteilung der Ausbreitungsklassen ist nicht angegeben. Die Übertragbarkeit ist nur unzureichend nachgewiesen.*

*Für die Emissionsbestimmung werden Geruchsemissionsfaktoren herangezogen, die aus Messungen am Schlachthof in Offenburg und in einem Schlachthof in Bamberg*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

*stammen. Über die Qualität der Messergebnisse (Messunsicherheit, Anzahl der Proben, Probenahmedauer, usw.) wird nicht ausgesagt.*

*Der pauschale Ansatz für die diffusen Emissionen wird nicht näher erläutert.*

*In Abhängigkeit von den Erfordernissen des Einzelfalls kann von der Standardflächengröße (250 m x 250 m) abgewichen werden. So ist z. B. eine Verkleinerung des Rasters bis auf 50 Meter möglich. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung werden auf Beurteilungsflächen von 4 m x 4 m dargestellt. Die Wahl dieses Rastermaßes halten wir nicht für ausreichend begründet.*

*Rechtsgrundlage*

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft 2002)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 98)

## Stellungnahme der Verwaltung

Das bisher vorgelegte Geruchsgutachten wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landratsamtes überarbeitet und durch die fehlenden Angaben ergänzt. Der Gutachter kommt auch nach der Überarbeitung zum Ergebnis, dass die Richtwerte für Geruchsimmissionen in der nächstgelegenen neuen Bebauung eingehalten sind. Ergänzend ist anzumerken, dass eine Aufgabe des Schlachthofs für das Jahr 2019 vorgesehen ist.

## **7.2.12 IHK Südlicher Oberrhein**

E-Mail vom 02.05.2012

*Selbstverständlich begrüßen wir grundsätzlich Maßnahmen, die zu einer städtebaulichen Aufwertung eines Planbereiches führen und somit die Attraktivität und letztendlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt erhöhen.*

*Als problematisch muss jedoch die Nähe des Gebiets zum Burda-Gelände, zum OBI-Baumarkt sowie zu weiterem Gewerbe (B-Plan Freiburger Straße) angesehen werden. Leider wird in den Unterlagen nicht dargelegt, als was die Sanierungsteilbereiche bislang ausgewiesen sind. Durch die Planung darf es aus unserer Sicht zu keinerlei Benachteiligung der Unternehmen in den westlich und nordwestlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebieten kommen. Mit der Neubebauung darf keine neue Gemengelage kreiert werden.*

*Ebenfalls nicht angesprochen worden ist, ob die dort ansässigen, ggf. betroffenen Unternehmen und deren Interessen in die Planung mit einbezogen und berücksichtigt worden sind. Bis zur Offenlage bitten wir daher um ausführliche Erläuterung der o. g. Aspekte sowie um aktive Einbindung der angrenzenden Betriebe in das Vorhaben der Stadt Offenburg.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Damit aus der Nähe zu den bestehenden gewerblichen Betrieben keine Immissionskonflikte entstehen, wird entlang der angrenzenden Bereiche (Kronen- und Wasser-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 21.03.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

straße) ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Lärmgutachten bestätigt, dass die gesetzlichen Immissionsrichtwerte entlang der Kronenstraße eingehalten werden. An der Wasserstraße werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete durch den Gewerbelärm (Schlachthof) überschritten. Hier erfolgt eine ergänzende textliche Festsetzung, die die zukünftigen Gebäude auf dem Mühlbachgelände betrifft und durch die sicher gestellt wird, dass kein Immissionskonflikt entsteht.

## 7.2.13 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- DB Energie GmbH, Schreiben vom 20.03.2012
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG, Schreiben vom 26.03.2012
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 29.03.2012
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 03.04.2012
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 03.04.2012
- Handelsverband Südbaden e. V., E-Mail vom 23.04.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 23.04.2012

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Organisation, Information u. Kommunikation
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG

## 8. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Mühlbach - Spinnereigelände“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/13

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
21.03.2013

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -  
Offenlagebeschluss

---

## **Anlagen**

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.