



## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	27.04.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	09.05.2016	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ wird gemäß Anlage 1 aus dem bisher vorgesehenen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90/4 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ gemäß Änderungs- und Ergänzungsbeschluss von 2010 herausgenommen.
2. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ in Offenburg wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.
3. Über die in der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ eingegangenen und sich auf den Teilbereich „Mühlbach-Karree“ beziehenden Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ soll aus dem bisher vorgesehenen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90/4 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ herausgelöst und separat aufgestellt werden, um eine zeitnahe bauliche Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Baublock zwischen der Hauptstraße, der Wilhelm-Bauer-Straße und der Angelgasse im Sanierungsgebiet „Mühlbach“ zu gewährleisten (siehe Anlage 1 und Anlage 2). Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadtbau Offenburg GmbH bzw. Wohnbau Offenburg GmbH, die dort zeitnah Eigentums- und Mietwohnungen errichten wollen.

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ basiert auf dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept aus den beiden Preisträgerentwürfen des 2014 durchgeführten Architektenwettbewerbs für den Bereich des Mühlbach-Karrees (siehe Anlage 3 bis Anlage 6). Die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung; somit kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, wodurch der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss in einem Zuge möglich sind. Die im Rahmen des 2010 eingeleiteten Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden fließen in den Beteiligungsprozess für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ mit ein.

Der Bebauungsplan-Entwurf soll jetzt öffentlich ausgelegt werden (siehe Anlage 7).

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

## **3. Anlass der Planung und Sachstand**

### **3.1. Anlass der Planung**

Die Stadt Offenburg hat mit der Festlegung des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ im Jahr 2007 beschlossen, dieses Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Im Teilbereich zwischen Angelgasse, Hauptstraße und Wilhelm-Bauer-Straße, dem „Mühlbach-Karree“, soll in den nächsten Jahren ein innenstadtnahes und durchgrüntes Wohnquartier entlang des Mühlbachkanals mit Blick auf den Zwingerpark und die alte Stadtmauer entstehen (siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ soll dazu dienen, jetzt die geordnete Umsetzung des vorliegenden, aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen und sicher zu stellen.

Die Neubebauung soll überwiegend durch die städtischen Unternehmen Stadtbau Offenburg GmbH bzw. Wohnbau Offenburg GmbH (nachfolgend Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH) erfolgen.

### **3.2. Sachstand**

#### **3.2.1. Planungen für das Sanierungsgebiet Mühlbach und die Kinzigvorstadt nördlich der Hauptstraße**

Aufbauend auf der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ wurde im Jahr 2009 der städtebauliche Wettbewerb „Mühlbach“ ausgeschrieben (Drucksache Nr. 199/08). Den 1. Preis erhielt die Arbeit der ARGE K9 Architekten mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, aus der das städtebauliche Konzept für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebiets abgeleitet wurde (Drucksache Nr. 077/09). Im Jahr 2011 beschloss der Gemeinderat, das überarbeitete städtebauliche Konzept für das weitere Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen (Drucksache Nr. 178/11; siehe auch Anlage 5).

Aufgrund der unterschiedlichen Planungsaufgaben, der strukturellen Unterschiede bei den Akteuren der Neuordnung und des Realisierungszeitraums war die Aufteilung des Sanierungsgebiets Mühlbach in mehrere unterschiedliche Bebauungsplanungsbereiche sinnvoll.

Im Jahr 2010 wurde unter anderem der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ gefasst, der auch das jetzige Gebiet „Mühlbach-Karree“ umfassen sollte (Drucksache Nr. 098/10).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

Das Plankonzept wurde aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 2009 abgeleitet. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im Jahr 2012 nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderats öffentlich ausgelegt (Drucksache Nr. 069/12).

Ebenfalls im Jahr 2012 hat der Gemeinderat die Freianlagen- und Straßenausbauplanung für die Kinzigvorstadt nördlich der Hauptstraße beschlossen (Drucksache Nr. 063/12). Im Jahr 2013 erfolgte ein ergänzender Beschluss zu diesen Maßnahmen (Drucksache Nr. 094/13). Die Freianlagen und Straßen sind zwischenzeitlich bereits zu einem großen Teil hergestellt worden, die noch ausstehenden Maßnahmen sollen zeitnah umgesetzt werden.

### **3.2.2. Realisierungswettbewerb 2014 für das „Mühlbach-Karree“**

Im Baublock zwischen Hauptstraße, Wilhelm-Bauer-Straße und Angelgasse ist die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH inzwischen Hauptgrundstückseigentümer. Im Vorfeld der Bebauung ihrer Grundstücke entschied sich die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH im Jahr 2014 in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, einen nicht offenen Realisierungswettbewerb für den Baublock zwischen Angelgasse und Mühlbachpromenade auszuloben.

Neben dem eigentlichen Realisierungsteil auf den Grundstücken der städtischen Unternehmen Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH waren die südlich angrenzenden Grundstücke anderer Eigentümer als Ideenteil einbezogen.

In Abstimmung mit der Stadt Offenburg war dabei das Wettbewerbsergebnis von 2009 für das gesamte Mühlbachareal nur insofern eine bindende Vorgabe, als das darin vorgesehene Verkehrsnetz und die darin vorgesehene Freiraumstruktur mit der Grünanlage am Mühlbach zu berücksichtigen. Der Wettbewerb von 2009 diente dazu, ein Rahmenkonzept für das gesamte Mühlbachareal zu erhalten. Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs für den Bereich „Mühlbach-Karree“ sollte die Möglichkeit bestehen, die dort vorgesehene Bebauung noch einmal zu überprüfen sowie weiter zu entwickeln und auch neue Ideen für Bebauungsstrukturen einzubringen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

Folgende städtebauliche Ziele waren jedoch zu berücksichtigen:

- Entwicklung eines parzellierten Quartiers, das in großen Teilen dem Wohnen vorbehalten sein soll.
- Zur Hauptstraße hin ist eine lärmschützende Bebauung mit einer Mischung aus Wohn- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen (Anteil mind. ca. 40%) vorzusehen.
- Zwischen der Angelgasse und der Wilhelm-Bauer-Straße ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einem bereits errichteten Kanal und einer Breite von 3 m zu gewährleisten.
- Die Geschossigkeit soll sich am Maßstab der Umgebungsbebauung orientieren, wobei das Eckgebäude Hauptstraße (Schwanenbau) ein Sonderfall ist.

Die Wettbewerbsjury umfasste externe Fachleute, Vertreter der Wohnbau / Stadtbau, Vertreter des Aufsichtsrats der Stadtbau / Wohnbau aus den Reihen des Gemeinderats sowie Vertreter der Stadtverwaltung. Im Wettbewerb wurden zwei 1. Preise vergeben. Das Preisgericht hat der Ausloberin einstimmig empfohlen, das städtebauliche Projekt auf der Grundlage folgender Wettbewerbsarbeiten weiter zu entwickeln:

- Mietwohnungsbau an der Angelgasse, Ideenteil (südlich angrenzendes Grundstück an der Hauptstraße) und Freiflächen bis zur östlichen Kante des Blockinnenbereichs auf der Grundlage der Arbeit des Büros Lehmann Architekten, Offenburg, mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg (siehe Anlage 3).
- Eigentumswohnanlagen an der Wilhelm-Bauer Straße auf der Grundlage der Arbeit des Büros Grünwald + Heyl Architekten, Karlsruhe mit Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe (siehe Anlage 4).

Das Wettbewerbsergebnis wurde dem Planungsausschuss der Stadt Offenburg am 08.12.2014 mit einem mündlichen Bericht vorgestellt.

### 3.2.3. Weitere Bearbeitung des städtebaulichen Konzepts

Im Anschluss an den Wettbewerb 2014 wurde das städtebauliche Konzept im Auftrag der Stadt Offenburg und in Abstimmung mit der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH weiter bearbeitet. Unter der Federführung von Lehmann Architekten und faktorgrün wurden die beiden Arbeiten der 1. Preisträger zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zusammengeführt (siehe Anlage 6).

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH hat gleichzeitig die beiden Preisträger mit der Hochbauplanung der ihnen jeweils vom Preisgericht zugeordneten Baumaßnahmen beauftragt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

Folgende wesentliche Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis sind im städtebaulichen Konzept noch erfolgt:

Für das nordöstlich an der Mühlbachpromenade gelegene Gebäude sind fünf Geschosse vorgesehen, um an diesem attraktiven Standort ein gutes Wohnraumangebot zu schaffen. Das Konzept von Lehmann Architekten hatte dort bereits fünf Geschosse vorgesehen, das Konzept von Grünewald + Heyl nur vier Geschosse.

Weiter soll auch das neu entstehende Gebäude im Norden der Angelgasse unmittelbar südlich des Bestandsgebäudes mit fünf Geschossen ein Geschoss höher ausgebildet werden als im Wettbewerbsergebnis vorgesehen. Hintergrund ist hier, dass wie auch vom Preisgericht empfohlen ein Anschluss der hier vorgesehenen Tiefgarage an die bestehende Tiefgarage des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes ermöglicht werden soll. Auf Grund der Höhenlage der vorhandenen Tiefgarage beabsichtigt der Bauherr, das Erdgeschoss nur für Neben- und Technikräume zu nutzen, so dass die vier geplanten Wohngeschosse erst oberhalb dieses Technikgeschosses entstehen können. Daher sollen insgesamt fünf Vollgeschosse ermöglicht werden.

In der Angelgasse soll, wie im Ausschuss für Familie und Jugend am 18.11.2015 berichtet wurde, auf Grund des bestehenden Bedarfs eine zweigruppige Kinderkrippe mit 20 Plätzen als Außenstelle des Stadtteil- und Familienzentrums Innenstadt in die Wohnbebauung integriert werden. Hieraus ergibt sich eine geringfügig größere Bautiefe.

Die Bebauungsmöglichkeit für den Bereich des Ideenteils im Wettbewerb – an der Ecke Angelgasse / Hauptstraße und an der Hauptstraße – wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis ebenfalls noch modifiziert. Dort ist jetzt im Bebauungsplan eine durchgehend viergeschossige Bebauung mit der Möglichkeit zum Anbau an das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Hauptstr. 108 (Flst-Nr. 203/1) vorgesehen. Wenn ein Anbau erfolgen würde, würde dies einen besseren Lärmschutz an der Hauptstraße ermöglichen. Auf dem viergeschossigen Baukörper entlang der Hauptstraße ist die Möglichkeit gegeben, ein um zwei Meter von der Hauptstraße sowie von der Angelgasse zurückgesetztes Attikageschoss zu errichten. Diese Geschosshöhe ist hier städtebaulich angemessen. Der Entwurf des Büros Lehmann hatte hier vier Geschosse vorgesehen, der Entwurf des Büros Grünewald + Heyl fünf Geschosse. In der Umgebung sind bereits verschiedene Gebäude mit vier Geschossen und darüber liegendem Dachgeschoss vorhanden.

Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

## 4. Neuaufstellung Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“

Gemäß § 2 BauGB erfordert die bauliche Umsetzung des ausgewählten städtebaulichen Wettbewerbskonzepts die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Mühlbach-Karree“, um eine Bebauung entsprechend dem Konzept zu ermöglichen und gleichzeitig sicher zu stellen.

Für das künftige Plangebiet des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ – der Bereich zwischen der Angelgasse, der Wilhelm-Bauer-Straße und nördlich der Hauptstraße – bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Es gelten lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen, die im Rahmen des einfachen Bebauungsplans Nr. 105 „Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ vom 17.11.1987 getroffen wurden.

Mit dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ soll der bisher bestehende einfache Bebauungsplan Nr. 105 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ aufgehoben werden.

Zunächst war vorgesehen den bestehenden, südlich angrenzenden Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ auf das Gebiet des jetzigen Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ zu erweitern. Hierzu wurde wie oben bereits dargestellt am 26.07.2010 der Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Ergänzung gefasst (Drucksache Nr. 098/10) sowie die frühzeitige Beteiligung und die Offenlage durchgeführt.

Im Nachgang zur Offenlage ergab sich, dass für Teilgebiete des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ noch weiterer inhaltlicher Prüfbedarf besteht. Dies betrifft zum einen Lärmimmissionen, die von der Verladetätigkeit auf der Nordseite der Burda-Druckerei ausgehen und die Bebauung angrenzend an den Kreuzungsbereich Hauptstraße / Kronenstraße betreffen. Weiter ist in der Offenlage eine umfassende Einwendung aus der Öffentlichkeit zur Bebauung zwischen Angelgasse und Kronenplatz eingegangen, die noch detailliert zu prüfen ist.

Zum Bereich des „Mühlbach-Karrees“ waren dagegen keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen eingegangen, zu denen noch weiterer Prüfbedarf besteht. Um die Bebauungsplanung in diesem Teilbereich zeitnah abzuschließen, soll daher jetzt hierfür ein separater Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ aufgestellt werden, um die Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ zeitlich nicht zu hemmen. Auf eine erneute frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet, da die Beteiligung für dieses Plangebiet bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungs- und Ergänzungsverfahrens „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ erfolgte.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

Auch im verbleibenden Planbereich „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ konnten bereits an der Straße „An der Wiede“ Bauvorhaben genehmigt werden. Dieser Bereich ist von den oben genannten noch zu prüfenden Punkten nicht betroffen, Einwendungen zu diesem Bereich waren in der Offenlage nicht eingegangen. Eine Genehmigung während der Planaufstellung war daher möglich.

## 5. Geplanter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ umfasst das Gebiet zwischen der Angelgasse im Westen, der Wilhelm-Bauer-Straße im Norden, der Hauptstraße im Süden und der historischen Stadtmauer im Osten (siehe Anlage 2).

## 6. Ziele der Planung und städtebauliches Konzept

Wie dargestellt, entstand das städtebauliche Konzept auf der Grundlage der städtebaulichen Wettbewerbe „Mühlbachareal“ im Jahr 2009 und „Mühlbach-Karree“ im Jahr 2014. Dem Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ liegen die überarbeiteten Fassungen der Preisträgerentwürfe aus beiden Wettbewerben zu Grunde.

Das Konzept sieht eine zur vorhandenen Bebauung ergänzende Neubebauung für die Ausweitung des innenstadtnahen Wohnens bei verbesserter Gestaltung und Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Wegebeziehungen und Grünanlagen am Mühlbach vor. Ziel ist es, ein innenstadtnahes und durchgrüntes Wohnquartier entlang des Mühlbachkanals mit Blick auf den Zwingerpark und die alte Stadtmauer zu entwickeln.

Die Grundidee des Baukonzepts ist eine halboffene Bebauung entlang des Blockrandes und die Freihaltung des Blockinnern von einer Bebauung, um dort eine zusammenhängende private Grünfläche entstehen zu lassen.

Die Bebauung entlang der östlichen Seite der Angelgasse variiert zwischen drei- und fünfgeschossigen Gebäuden. Die Wohngebäude sollen allesamt von der Straßenseite erschlossen und mit Freisitzen zum Hof versehen werden, wodurch eine gute Ost-West-Belichtung entsteht. Die Gebäude sollen direkt von der Angelgasse zugänglich sein, was die Adressbildung deutlich stärkt.

Entlang der Mühlbachpromenade soll eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung entstehen, die mit den Eingängen zur Wilhelm-Bauer-Straße orientiert ist. Das nördliche Gebäude an der Mühlbachpromenade wird mit fünf Geschossen als Ecksituation städtebaulich betont und nimmt Bezug zum nördlich angrenzenden, neu entstehenden Quartier um die ehemalige Spinnerei.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

An der Ecke Angelgasse / Hauptstraße und an der Hauptstraße ist eine durchgehend viergeschossige Bebauung mit einer Mischnutzung und mit der Möglichkeit zum Anbau an das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Hauptstr. 108 (Flst-Nr. 203/1) vorgesehen. Dadurch wird der Raum zur Hauptstraße stadträumlich gefasst und außerdem ein besserer Lärmschutz entlang der Hauptstraße für die rückwärtigen Bereiche ermöglicht.

Zur Realisierung der gewünschten privaten Freiflächen sind alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA durch Tiefgaragen erschlossen. Im Mischgebiet MI sind im Hinblick auf die Anforderungen der dort möglichen Nutzungen zusätzlich auch ebenerdige Stellplätze in Teilen des Innenbereichs möglich.

Durch verschiedene Wegebeziehungen von Ost nach West, über den Mühlbach und durch den Zwingerpark ist das Quartier über kurze Wege an die Altstadt angebunden.

Die geplante Neugestaltung der Verkehrsflächen sieht einen niveaugleichen Ausbau der vorhandenen Anliegerstraßen sowie neu geordnete Parkmöglichkeiten ergänzt mit Baumpflanzungen vor. Dies wurde bereits in der Wilhelm-Bauer-Straße entlang dem Mühlbachufer durchgeführt.

Die Uferbereiche des Mühlbachs wurden nach Abbruch des Gebäudes der „Alten Wäscherei“ bereits besser erleb- und nutzbar gemacht. Der westliche Uferweg wurde mit dem ersten Bauabschnitt bereits zu einer „Promenade am Mühlbach“ gestaltet. Der Mühlbach bildet gemeinsam mit dem Zwingerpark einen attraktiven innerstädtischen Erholungsraum auch für die zukünftigen Bewohner des Quartiers. Durch die Neuanlage eines quer verlaufenden Geh- und Radweges wird die Erreichbarkeit der neu gestalteten Grünanlage am Mühlbach verbessert.

## 7. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellungen „gemischte Bauflächen“ entlang der Hauptstraße sowie „Wohnbauflächen“ im nördlich angrenzenden Bereich der Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße.

Im Bebauungsplan werden entsprechend Wohngebiete WA und Mischgebiete MI festgesetzt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist erfüllt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

## 8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Zum Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ wurden bisher noch keine Verfahrensschritte durchgeführt. Der Bebauungsplan baut jedoch auf dem bereits eingeleiteten Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ auf. In diesem Verfahren wurden bisher die nachfolgend dargestellten Schritte durchgeführt.

05.07.2010	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ im Planungsausschuss
26.07.2010	Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ durch den Gemeinderat
März – April 2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
26.09.2012	Vorberatung des Offenlagebeschlusses für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ im Planungsausschuss
15.10.2012	Offenlagebeschluss für die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ durch den Gemeinderat
19.11.2012	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
26.11. – 28.12.2012	Förmliche öffentliche Auslegung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB
08.12.2014	Mündlicher Bericht im Planungsausschuss zum Realisierungswettbewerb „Mühlbach-Karree“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

## 9. Ergebnis der Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage sowie Abwägungsvorschläge

Wie oben bereits dargestellt, war ursprünglich vorgesehen, das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ in den Bebauungsplan Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ im Rahmen eines Ergänzungs- und Änderungsverfahrens einzubeziehen. Es soll jetzt jedoch ein gesonderter Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ aufgestellt werden.

Im Rahmen des Änderungs- und Ergänzungsverfahrens zum Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ war bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden von März bis April 2012 durchgeführt worden. Am 15.10.2012 erfolgte der Beschluss über die Offenlage mit anschließender förmlicher Behördenbeteiligung im November 2012 und der förmlichen Offenlage von November bis Dezember 2012.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 26.11. – 28.12.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ eingegangenen Stellungnahmen (*kursiv gedruckt*), die das Plangebiet „Mühlbach-Karree“ betreffen, wurden in die Abwägung zum jetzigen Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ eingestellt und werden daher nachfolgend behandelt. Sie wurden durch die Verwaltung geprüft.

Nachfolgend sind sowohl die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wie auch aus der Offenlage wiedergegeben, soweit sie jeweils das Plangebiet „Mühlbach-Karree“ betreffen. Textpassagen aus den Stellungnahmen, die nicht den Bereich „Mühlbach-Karree“, sondern andere Bereiche des Plangebiets „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ betreffen, wurden nicht abgedruckt. Die Auslassungen sind mit [...] gekennzeichnet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

## 9.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen für den Teilbereich „Mühlbach-Karree“ vorgetragen.

## 9.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 9.2.1. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Abt. 2 (Denkmalpflege)

9.2.1.1. Schreiben vom 03.04.2012 (Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

*Wie in den Erläuterungen zum Bebauungsplan erwähnt, liegt im Planungsgebiet (damaliges Plangebiet Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III) eine größere Zahl von Kulturdenkmälern. 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 [...] 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:*

*Beim Zwingerpark sind die bauzeitliche Wegführung, 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 Wegführung oder der Umrisse 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 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.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

*Da aber auch westlich des Mühlbachs bisher unbekannte 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.*

9.2.1.2. Schreiben vom 27.11.2012 (Stellungnahme aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

*Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale:*

## **Bau- und Kunstdenkmale**

- Mühlbach, Flst.-Nr. 89. Mühlkanal mit Uferbefestigungen und wasserbaulichen Anlagen. § 2 DSchG.
- Zwingerpark, Flst.-Nr. 154 u. a. Parkanlage, 1899 eingeweiht. Vor der Stadtmauer befindliche Parkanlage mit altem Baumbestand, Schwanenteichen, Georg-Monsch-Pavillon, Gefallenendenkmal, Max-Wenk-Treppe und Treppenanlage zur Hauptstraße. § 2 DSchG (Sachgesamtheit).

*Die Bau- und Kunstdenkmale sind im Plan entsprechend gekennzeichnet (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 (6) BauGB) und in der Begründung erläutert. [...].*

## **Archäologische Kulturdenkmale**

- Östlich des Mühlbachs, Flst.-Nr. 154 u.a.: Stadtbefestigung (hier: äußere Stadtmauer mit vorgelagertem Grabenbereich). § 12 DSchG.
- Westlich des Mühlbachs, Bereich G im Archäologischen Stadtkataster: mittelalterliche Vorstadt. Flächen, auf denen die Existenz archäologischer Zeugnisse begründet zu vermuten ist.

*An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht öffentliches Interesse.*

*Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

*Westlich des Mühlbachs, im Bereich der mittelalterlichen Vorstadt (Bereich G im Archäologischen Stadtkataster), liegen Flächen vor, auf denen die Existenz archäologischer Zeugnisse begründet zu vermuten ist und die anlässlich von Baumaßnahmen untersucht werden müssen.*

*Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in der Begründung erläutert. Wir regen an, auch die Angaben unter D.1.2 entsprechend zu ergänzen/präzisieren.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Kennzeichnungen der Kulturdenkmale und die textlichen Hinweise werden in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen. Eingriffe in die unter „Bau- und Kulturdenkmale“ genannten Kulturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Zu den archäologischen Kulturdenkmälern ist die Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, so dass bei Bedarf Untersuchungen erfolgen können.

Die bereits durchgeführte Umgestaltung des Zwingerparks am Mühlbach erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

### **9.2.2. Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH**

Schreiben vom 03.04.2012 (Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

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

*Der Bereich ist unsererseits teilweise erschlossen. Für eine sichere und zukunftsorientierte Stromversorgung 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

Nach Rücksprache (E-Mail vom 26.11.2015; Telefonat vom 18.12.2015) mit dem EWM kann das neue Baugelände nach aktueller Planung durch die bestehende Station Nr. 136 Fischerstraße versorgt werden. Somit besteht Seitens der EWM kein Bedarf mehr, eine zusätzliche Trafostation im Plangebiet zu errichten.

Bei Tiefbauarbeiten auf städtischen Grundstücken, die Kabeltrassen des EWM betreffen, erfolgt eine vorherige Abstimmung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

## 9.2.3. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

9.2.3.1. Schreiben vom 16.04.2012 (Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

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

### I. Oberflächengewässer

[...]

### II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

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

### 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).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

## IV. Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Orten-  
aukreis“ wurden im Bereich der Bebauungsplangebiete „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbe-  
reich 3“ bzw. „Mühlbach – Spinnereigelände folgende neun Altlastverdachtsflächen  
erhoben:

### Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf A

Objekt-Nr.:	Name/Bezeichnung	Beweis- niveau	Handlungsbedarf
[...]			
00409	Altstandort Schlosserei Sättele	0	A
00814	Altablagerung Parkplatz Wilh.-Bauer-Str.	0	A

Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „A = Ausscheiden und Archivieren“  
bedeutet, dass diese Flächen aus der Altlastenbearbeitung ausscheiden. Im Rahmen  
der systematischen Altlastenbearbeitung konnte für diese Flächen der Altlastenver-  
dacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden.

### Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf B

Objekt-Nr.:	Name/Bezeichnung	Beweis- niveau	Handlungsbedarf
00336	Altstandort Landmaschinen Heimert	0	B
[...]			

Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „B = Belassen zur Wiedervorlage“  
bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Än-  
derung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut  
zu entscheiden ist.

### Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf U bzw. OU

Objekt-Nr.:	Name/Bezeichnung	Beweis- niveau	Handlungsbedarf
05095	Altstandort Chem. Reinigung Eckerle	1	OU
[...]			

Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „U = Untersuchung“ bzw. „OU = Ori-  
entierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind  
historische Erkundungen bzw. technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrver-  
dachtserkundung/Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunrei-  
nigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der  
Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

## Zusammenfassung:

*Die Änderungen im Bebauungsplangebiet „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“ bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ stellen eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die Altlastverdachtsflächen Objekt-Nrn. 00336, [...], 05095 [...] 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 sine hierbei von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abzustimmen.*

9.2.3.2. Schreiben vom 07.01.2013 (Stellungnahme aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

*Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

### I. Oberirdische Gewässer

#### *Hinweis*

*Laut Seite 11 der Begründung für den oben genannten Bebauungsplan ist im städtebaulichen Konzept eine Gestaltung des Uferbereiches sowie des westlichen Uferweges vorgesehen. Wir weisen darauf hin, dass bei einer Umgestaltung des Gewässers ein separates wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist.*

### II. Grundwasserschutz

*(Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ Kapitel 1) Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.*

*Folgende Bestimmungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzungen der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

*Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.*

*Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.*

*Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.*

### III. Abwasserentsorgung

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan*

*Gemäß den Antragsunterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.*

*Wir bitten dabei von Seiten der Stadt bzw. des Abwasserzweckverbands „Raum Offenburg“ den Bauherren ausreichend Hilfestellung bei der Planung und Errichtung der einzelnen Versickerungsanlagen zu geben, sodass ein ordnungsgemäßer Aufbau und Betrieb der Anlagen gewährleistet werden kann.*

*Die Angaben und Randbedingungen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand, ausreichende Versickerungseigenschaften des anstehenden Bodens, Altlastsituation usw.) sind dabei zu berücksichtigen und einzuhalten.*

*Weiter bitten wir entsprechend Vorkehrungen zu treffen (Auflagen zur Unterhaltung, Vor Ort Begehungen...), sodass ein ordnungsgemäßer Betrieb der abwassertechnischen Anlagen auf Dauer gewährleistet werden kann.*

### IV. Altlasten

*Hinsichtlich der Themen „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Zu I. Oberirdische Gewässer

Die Neugestaltung des Uferbereiches des Mühlbachs ist bereits erfolgt; ein wasserrechtliches Verfahren wurde hierzu durchgeführt.

Zu II. Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Die Anregung zur Angabe der Grundwasserspiegelhöhen wird berücksichtigt und die mittleren Grundwasserstände in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

Da der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet etwa bei fünf Meter unter dem Gelände liegt, ist nicht zu erwarten, dass bauliche Anlagen noch unterhalb dieses Niveaus errichtet werden. Der Grundwasserhöchststand liegt allerdings so hoch, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass z.B. Tiefgaragen zu tief reichen.

Eine zum Schutz des Grundwassers geforderte Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen soll nicht aufgenommen werden. Sie würde städtebaulichen Planungszielen wie dem städtebaulich wünschenswerten Bau von Tiefgaragen zuwiderlaufen. Um das städtebauliche Ziel einer flächensparenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist die Ausschöpfung der Möglichkeiten zu einer Unterbringung im Tiefgeschoss angebracht.  
Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

### Zu III. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet war bereits bisher bebaut und ist an das Kanalnetz angeschlossen. Das Kanalnetz soll erneuert und künftig im Trennsystem erstellt werden. Nach Mitteilung der Stadtentwässerung Offenburg ist die hydraulische Leistungsfähigkeit ausreichend, um das Gebiet anzubinden.

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt die in § 45 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelte Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers.

Durch den AZV wurde im Rahmen der Planungen überprüft, dass die bestehenden Bodenverhältnisse im Geltungsbereich grundsätzlich eine natürliche Versickerung des Regenwassers zulassen.

Eine Festschreibung der Entwässerungskonzeptionen im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Jedoch gibt der Bebauungsplan vor, dass Flachdächer zu begrünen sind. Hierdurch kann auch eine Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser erreicht werden. Die Erfüllung der Vorschriften des Wassergesetzes wird im jeweiligen Entwässerungsantrag geprüft. Der AZV ist auch zuständig für die Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Nach aktuellem Planungsstand beabsichtigt die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH für ihre Grundstücke eine direkte Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal, da die Möglichkeit einer natürlichen Versickerung über entsprechende Anlagen wie bspw. Versickerungsmulden wegen Platzmangel (einzuhaltende Abstandsflächen der Versickerungsanlagen zu den Gebäuden, Versiegelung durch Tiefgaragen) nicht gegeben ist. Auf Grund einer durch die Flachdachbegrünung begünstigte Rückhaltung und einer damit verbundenen teilweisen Verdunstung sowie wegen des durch die vorhandene Bepflanzung entstehenden Verbrauchs des anfal-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

lenden Regenwassers handelt es sich laut der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH um eine geringe Menge des in den Kanal einzuleitenden Regenwassers. Dies wirkt somit einer Überlastung des Regenwasserkanals entgegen.

Für eine Neubebauung auf dem bereits bebauten Privatgrundstück an der Hauptstraße liegt noch keine konkrete Konzeption für die Entwässerung vor.

## Zu IV. Altlasten

Zu den Altlasten der Kategorie A „Ausscheiden und Archivieren“ besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Kennzeichnung der noch bestehenden Altlastenverdachtsflächen wird in die Planzeichnung aufgenommen und in der Begründung näher erläutert.

Seitens des Landratsamts wurde die Einstufung der Altlastverdachtsfläche zum Altstandort Chem. Reinigung Eckerle (05095) auf der Flst-Nr. 169 zwischenzeitlich in die Kategorie „B = Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatz „Entsorgungsrelevanz“ umgeändert. Die geforderte Untersuchung der Verdachtsfläche 05095 erfolgt durch die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH, sobald der Abbruch der Gebäude ansteht. Im Zuge einer beabsichtigten Neubebauung der Flst-Nr. 169 durch die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH wurde bereits eine entsprechende Verdachtsflächen-Erkundung für den Außenbereich des Geländes durchgeführt. Aus Sicht des Landratsamts, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind zunächst keine weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings besteht eine mögliche Entsorgungsrelevanz beim Eingriff in den Untergrund anfallenden Baggergutes. Darüber hinaus wird durch den Gutachter darauf hingewiesen, dass Teile des Gebäudes und des Untergrundes belastet sein könnten. Im Zuge der Baumaßnahmen wird in Absprache mit dem Landratsamt der Untergrund des Bestandsgebäudes auf der Altlastenverdachtsfläche der Flst-Nr. 169 baubegleitend erkundet. Die Kennzeichnung als Altlast wird daher gegenwärtig beibehalten.

Die Verdachtsfläche 00336 (Altstandort Landmaschinen Heimert) auf der Flst-Nr. 189 ist seit den 80er Jahren mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut und genutzt, wodurch große Teile der Altlastenverdachtsfläche durch die damalige Baumaßnahmen ausgeräumt und oberflächenversiegelt sind. Änderungen im Bestand sind nicht geplant; lediglich ein Anbau an das Bestandsgebäude. Hierfür werden nach Absprache der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH mit dem Landratsamt im Zuge der Baumaßnahmen die betroffenen Bereiche der Altlastenverdachtsfläche baubegleitend erkundet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

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

Schreiben vom 19.04.2012 (Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

*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

Der Sachverhalt wird in den Textteil und in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen, um die Bauherrn zu informieren.

## **9.2.5. Stadtentwässerung Offenburg**

Schreiben vom 19.04.2012 (Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

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

*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

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt.

## **9.2.6. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

Weitere im Rahmen des Ergänzungs- und Änderungsverfahrens des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine Einwände bzw. betrafen nicht das Gebiet „Mühlbach-Karree“ und sind daher nicht abgedruckt.

Im Bebauungsplanverfahren „Mühlbach-Karree“ werden die Behörden und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

## 10. Weiteres Verfahren

Die Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungsschritten wurden wie dargestellt in der Planung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Erstellung eines Umweltberichts aufgestellt und offengelegt werden.

Im Folgenden sind die weiteren Verfahrensschritte in der nachstehenden Tabelle zusammengetragen:

27.04.2016	Vorberatung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses des Bebauungsplanentwurfs Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ im Planungsausschuss
09.05.2016	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ durch den Gemeinderat
Mai – Juni 2016	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Vorberatung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ im Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH möchte die Wohnbebauung auf ihren Grundstücken im Bereich des Mühlbach-Karrees zeitnah realisieren, um möglichst bald zusätzlichen Wohnraum und die Räume für die dort vorgesehene Kinderkrippe zur Verfügung zu stellen. Die Verwaltung beabsichtigt daher, diese Bebauung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen bereits nach der Offenlage des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 33 BauGB (Genehmigung von Bauvorhaben während der Planaufstellung) zu genehmigen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

037/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
22.02.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss

---

## Anlagen:

1. Übersichtsplan mit dem zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ (M. 1:2000)
2. Übersichtsplan mit dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ (M. 1:2000)
3. Wettbewerb 2014 – 1. Preis:  
Büro Lehmann Architekten, Offenburg, mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg (Tarnzahl: 1012; o. M.)
4. Wettbewerb 2014 – 1. Preis:  
Büro Grünwald + Heyl Architekten, Karlsruhe, mit Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe (Tarnzahl: 1007; o. M.)
5. Städtebaulicher Entwurf „Mühlbachareal“ – Stand 2011 aus Drucksache 178/11 (o. M.)
6. Städtebaulicher Entwurf „Mühlbach-Karree“ (o. M.)
7. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (M. 1:1500)
8. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
9. Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sowie den Städtebaulichen Entwurf „Mühlbach-Karree“ je 1x im Originalmaßstab in Farbe.