

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.10.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2016	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.
- Der Bebauungsplan Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede – Teilbereich III“ wird für den Teilbereich, in dem er durch den neuen Bebauungsplan überlagert wird, aufgehoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ durch den Gemeinderat herbeizuführen.

In der Vorlage werden die Anregungen und Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind, dargestellt. Die Verwaltung nimmt eine Bewertung der einzelnen Stellungnahmen vor, darunter insbesondere einer Einwendung aus der Bürgerschaft. Die Einwender wenden sich gegen die Überplanung ihres Grundstücks durch den Bebauungsplan. Aus Sicht der Verwaltung ist es jedoch richtig und begründet, am Ziel einer Neuordnung auf dem Grundstück festzuhalten, um eine erfolgreiche Umsetzung des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ sicher zu stellen. Der Bebauungsplan eröffnet den Einwendern eine umfassende Bebauungsmöglichkeit mit höherer Ausnutzung als bisher auf dem Grundstück vorhanden.

Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurden der Textteil und die Begründung des Bebauungsplans redaktionell überarbeitet. Mit Verweis auf den Gemeinderatsbeschluss vom 29.06.2015 (Drucksache Nr. 073/15) wurde das Thema „Aktionsraumqualität für Kinder“ in der Begründung ergänzt.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D 2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

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). Zum weiteren Ablauf der Planungen wird auf die Gemeinderatsdrucksache Nr. 037/16 und die vorangegangenen Drucksachen verwiesen.

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.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

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) als Sonderfall nicht maßstabsbildend sein sollte.

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 2).
- Eigentumswohnanlagen an der Wilhelm-Bauer Straße auf der Grundlage der Arbeit des Büros Grünwald + Heyl Architekten, Karlsruhe mit Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe (siehe Anlage 3).

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 4).

Zu den Einzelheiten der Überarbeitung wird auf die Drucksache Nr. 037/16 verwiesen. Unter anderem wurde in der Angelgasse auf Grund des bestehenden Bedarfs

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

noch eine zweigruppige Kinderkrippe mit 20 Plätzen als Außenstelle des Stadtteil- und Familienzentrums Innenstadt in die Wohnbebauung integriert.

Die Bebauungsmöglichkeit für den Bereich an der Ecke Angelgasse / Hauptstraße und an der Hauptstraße – wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis noch modifiziert und erweitert. 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 Geschosszahl 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 entsprechend der Anlage 4 ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

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.

5. Geplanter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ umfasst das Gebiet zwischen der Angelgasse im Westen, der Wilhelm-Bauer-Straße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

im Norden, der Hauptstraße im Süden und der historischen Stadtmauer im Osten (siehe Anlage 1).

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.

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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

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 als Auftakt 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. Aktionsraumqualität für Kinder

Bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen als auch der öffentlichen Verkehrsflächen werden die Belange eines bespielbaren Aktionsraumes für Kinder aller Altersklassen berücksichtigt.

Hier sind zum einen die verbesserte Zugänglichkeit zum östlich gelegenen Mühlbach mit Zwingerpark als öffentliche Grünfläche und die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes als niveaugleiche Anliegerstraße zu nennen.

Darüber hinaus sind die auf den privaten Freiflächen geplanten Kleinkinderspielplätze gemäß der LBO und die Vernetzung der privaten Hofbereiche im Konzept der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH zu erwähnen. Allerdings obliegt die genaue Ausgestaltung der privaten Grün- und Freiflächen den Grundstückseigentümern.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets wurde bereits ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Im Plangebiet ist daher kein öffentlicher Spielplatz vorgesehen.

8. Flächennutzungsplan

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

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

9. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan baut auf dem Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ auf, zu dem das Plangebiet ursprünglich zugeordnet war. 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

Das Plangebiet wurde im Anschluss aus diesem Verfahren herausgelöst und als gesonderter Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ weiter bearbeitet. Im Bebauungsplan-Verfahren „Mühlbach-Karree“ wurden bisher die folgenden Verfahrensschritte vorgesehen.

08.12.2014	Mündlicher Bericht im Planungsausschuss zum Realisierungswettbewerb „Mühlbach-Karree“
27.04.2016	Vorberatung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses des Bebauungsplanentwurfs Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ im Planungsausschuss

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

09.05.2016	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss des Bebauungsplanentwurfs Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ durch den Gemeinderat
17.05 – 17.06.2016	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

10. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 zum Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

10.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Anregung für den Teilbereich „Mühlbach-Karree“ vorgetragen.

10.1.1. [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] in Erbengemeinschaft, Hauptstr. [REDACTED], 77652 Offenburg vertreten durch Rechtsanwalt [REDACTED] (Rechtsanwälte [REDACTED])

10.1.1.1. Schreiben vom 17.06.2016

1. *Unsere Mandanten sind - in Erbengemeinschaft - Eigentümer des Flst.Nr. [REDACTED]. Dieses Grundstück ist zum einen, direkt an der Hauptstraße, mit Wohngebäuden, zum anderen, in dessen rückwärtigen Teil, mit Betriebsgebäuden für die Produktion und den Vertrieb von Plastikfolien und sonstigen Kunststoffen bebaut. Diese Nutzungen sind allesamt baurechtlich genehmigt. Das Grundstück befindet sich in einem Teilbereich des bereits in den 1970er Jahren festgelegten Sanierungsgebietes „Mühlbach“, zwischen Angelgasse, Hauptstraße und Wilhelm-Sauerstraße. Es ist gegenwärtig einbezogen in den Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen" der Stadt Offenburg vom 17.11.1987 (Plan Nr. 105), der lediglich Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthält. Das Grundstück ist dort als Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich des Grundstücks, entlang der Wilhelm-Bauer-Straße und der Angelgasse, wird durch diesen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet, im Osten, entlang der Hauptstraße in Richtung der Johannesbrücke, ein Kerngebiet festgesetzt.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

2. *Mit dem Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“, dessen Aufstellung der Gemeinderat am 09.05.2016 beschlossen hat, soll ausweislich der Begründung des Planentwurfs der Bereich des Sanierungsgebietes „Mühlbach“ städtebaulich neu geordnet werden. Es wird hiernach beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan in den nächsten Jahren ein innenstadtnahes und durchgrüntes Wohnquartier entlang des Mühlbachkanals mit Blick auf den Zwingerpark und die alte Stadtmauer entstehen zu lassen.*

Der Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ sieht dabei in seinem zeichnerischen Teil im östlichen Drittel seines Geltungsbereichs die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche/Parkanlage und von Wasserflächen vor. Entlang der Hauptstraße, der Wilhelm-Bauer-Straße und der Angelgasse ist die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Diese umschließt gleichsam alle Grundstücke, die sich innerhalb des von dieser gebildeten Karrees befinden. Im südlichen Drittel des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans - unter Einbeziehung des größten Teils des Grundstücks unserer Mandanten - ist durch Planzeichen Ziff. 1.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung die Festsetzung eines Mischgebiets vorgesehen. Im südlichen bzw. mittigen Bereich finden sich Baugrenzen, die zu insgesamt drei unterschiedlich großen Baufenstern formiert sind. In zwei von diesen sind die Traufhöhen bzw. Traufhöhen für Attikageschosse auf 13,00 m bzw. 16,00 m als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden jeweils im Höchstmaß mit 18,00 m festgesetzt. Im Übrigen erfolgt eine Festsetzung der GRZ auf 0,6. Der südliche Teil des Grundstücks unserer Mandanten soll in die dort festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden. Im Bereich des nördlichen Viertels des Grundstücks unserer Mandanten soll weiterhin in Anwendung von Ziff. 1.1.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

3. *Gegen die Planung werden vor diesem Hintergrund folgende Einwendungen erhoben:*

- 3.1 *Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandanten wird durch die Planung erheblich eingeschränkt. Dies schon mit Blick darauf, dass der Bebauungsplanentwurf die Festsetzung von Baugrenzen im südlichen Teil des Grundstücks bis hin zu dessen Mitte vorsieht, die zu einer starken Reduktion der überbaubaren Grundstücksfläche führt. Im Falle einer alternativen Planung unserer Mandanten hinsichtlich der Nutzung ihres Grundstücks, etwa des Abbruchs der vorhandenen Produktionsgebäude und der Inaussichtnahme einer Neubebauung, wäre also eine nur sehr restriktive Neubebauung in den durch den neuen Bebauungsplan gezogenen Grenzen möglich. Gegen diese Einschränkungen wenden sich unsere Mandanten ausdrücklich.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

3.2 Weiter weisen wir darauf hin, dass auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine starke Einschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks erfolgt. So sieht die Planung eine GRZ von lediglich 0,6 vor, was eine erhebliche Reduktion gegenüber dem bestehenden Baurecht bedeutet. Ferner sind Beschränkungen der Traufhöhen als Höchstmaß in Metern, so auch für Attikageschosse als Höchstmaß auf 13,00 m bzw. 16,00 m vorgesehen. Desgleichen ergibt sich auch eine Beschränkung bezüglich der absoluten Gebäudehöhe auf 18,00 m. Auch diese stellen sich als deutliche Einschränkungen der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandanten dar.

3.3 Abgesehen davon sieht der Bebauungsplanentwurf eine Einbeziehung etwa eines Viertels des Grundstücks unserer Mandanten (in dessen nördlichen Teil) in ein allgemeines Wohngebiet vor. Hierdurch wird unseren Mandanten in diesem Bereich zum einen gegenüber dem bestehenden Baurecht das gesamte Nutzungsspektrum des § 6 BauNVO entzogen. Zum anderen werden sich im Hinblick auf vom Grundstück unserer Mandanten ausgehende Immissionen und Gerüche aus der Produktion unweigerlich Konflikte zur Wohnbebauung ergeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Mühlbach". Im Plangebiet, wie auch im gesamten Sanierungsgebiet, bestanden zu Beginn der Sanierung umfassende städtebauliche Missstände, wie ungenutzte brachliegende Grundstücke, Grundstücke mit Bausubstanz in schlechtem Zustand und auch übermäßig verdichtet bebaute Grundstücke. Zu den Einzelheiten wird auf die vorliegende vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB verwiesen.

Ziel der Sanierung war und ist eine Weiterentwicklung dieses innenstadtnahen Stadtquartiers mit einem Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung bei Beseitigung der genannten städtebaulichen Missstände und Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung.

Bei der Umsetzung der Sanierungsziele wird die Stadt Offenburg durch die vollständig in ihrem Eigentum befindlichen Unternehmen Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH unterstützt, die im Sanierungsgebiet Neubaumaßnahmen durchführen.

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Stadt Offenburg zunächst im Jahr 2009 einen städtebaulichen Wettbewerb für das gesamte Sanierungsgebiet durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt war einerseits noch offen, in welchem Umfang im Bereich „Mühlbach-Karree“ Grundstücke durch die Stadt bzw. ihre Unternehmen erworben werden können. Andererseits war auch noch nicht im Detail untersucht, in welchem Zustand sich die Bausubstanz in diesem Teilbereich des Sanierungsgebiets befindet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Zwischenzeitlich konnten mit Ausnahme der Grundstücke Wilhelm-Bauer-Str. ■, Hauptstr. ■ sowie Hauptstr. ■ alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ durch die Unternehmen der Stadt erworben werden. Vor diesem Hintergrund wird jetzt das Ziel verfolgt, in diesem Baublock eine umfassendere Sanierung mit einer weitgehenden Neubebauung vorzunehmen, um so das Sanierungsziel einer Weiterentwicklung dieses innerstädtischen Quartiers mit einem Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum möglichst umfassend umsetzen zu können.

Vor diesem Hintergrund haben die städtischen Unternehmen Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH in Abstimmung mit der Stadt Offenburg im Jahr 2014 einen weiteren architektonisch-städtebaulichen Wettbewerb für den Bereich Mühlbachkarree ausgelobt. Dieser Wettbewerb ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Insbesondere im Bereich des Grundstücks Hauptstr. ■ wurde die Plankonzeption jedoch gegenüber dem Wettbewerbsergebnis noch deutlich verändert und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks deutlich erhöht und somit auch die Anregungen der Eigentümer aufgegriffen.

Gegenwärtig ist das Grundstück Hauptstraße ■, auf dem neben einer gewerblichen auch eine Wohnnutzung vorhanden ist, nach Angaben der Eigentümer, einschließlich Nebengebäude, zu 96 % überbaut. Auch eine Ermittlung durch die Stadtverwaltung ergab, ohne Nebengebäude, einen Bebauungsgrad von 86 %. Die Bebauung reicht fast überall bis an die Grundstücksgrenze und hält keinen Grenzabstand ein.

Eine Neubebauung mit einem so hohen Bebauungsgrad kann nicht zugelassen werden, da dies zu einer Verfestigung eines städtebaulichen Missstands führen würde und den Zielen der Sanierung widersprechen würde.

Entsprechend legt der Bebauungsplanentwurf auf dem Grundstück Hauptstraße ■ ■ Baugrenzen fest, um in der Zukunft eine städtebaulich geordnete Neubebauung entsprechend den Sanierungszielen zu ermöglichen. Dabei wurde das Anliegen der Eigentümer aufgegriffen, im Erdgeschoss mit 20 m eine deutlich größere Bebauungstiefe zu ermöglichen als ursprünglich im Wettbewerbsergebnis vorgesehen. Eine noch größere Bebauungstiefe für gewerbliche Nutzungen würde dem Ziel einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets und der Vermeidung eines übermäßigen Bebauungsgrads widersprechen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für den im Mischgebiet liegenden Teil des Grundstücks vor. Hierbei handelt es sich um das GRZ-Höchstmaß für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine höhere GRZ kann nicht zugelassen werden, da dies den Zielen der Sanierung widersprechen würde und gegen § 17 BauNVO verstoßen würde. Eine höhere GRZ ist auch für eine städ-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

tebaulich angemessene Bebauung des Grundstücks Hauptstraße [REDACTED] nicht erforderlich.

Für den kleinen nördlichen Grundstücksteil, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Höchstwert gemäß § 17 BauNVO wird hier bereits mit entsprechender Begründung um 0,1 überschritten. Eine noch darüber hinausgehende GRZ kann auch hier nicht zugelassen werden, da dies den Zielen der Sanierung widersprechen würde.

Die zugelassenen Trauf- und Gebäudehöhen orientieren sich an den höchsten Bestandsgebäudehöhen in der Umgebung. Der sogenannte "neue Schwanenbau" wurde dabei als Ausreißer nicht berücksichtigt, da die mit diesem Gebäude in den 1970er Jahren verfolgte städtebauliche Konzeption nicht den heutigen Zielen entspricht. Eine über die maximal zugelassene Gebäudehöhe hinausgehende Gebäudehöhe kann nicht zugelassen werden, da dies städtebaulich nicht vertretbar wäre. Hinzuweisen ist darauf, dass die zugelassene Gebäudehöhe auf dem Grundstück Hauptstraße [REDACTED] deutlich höher als die heute vorhandene Bestandsbebauung ist.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks liegt im Hinblick auf die realisierbare Bruttogeschossfläche in Hauptgebäuden nach dem Bebauungsplanentwurf höher als der heutige Bestand, da eine Bebauung mit mehr Geschossen als heute vorhanden möglich ist. Der Bebauungsplanentwurf führt daher nicht zu einer wirtschaftlichen Schädigung der Eigentümer des Grundstücks im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit.

Die Ausweisung einer nördlichen dreieckigen Teilfläche des Grundstücks Hauptstraße [REDACTED] als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem mit der Sanierung verbundenen Ziel, die Wohnnutzung in diesem Quartier zu stärken. Darüber hinaus sind heute die Grundstücke in diesem Bereich sehr ungünstig für eine Bebauung geschnitten. Planungsziel ist es, hier durch einen Grundstückstausch eine Neuordnung der Grundstückssituation zu erreichen, um künftig eine verbesserte städtebauliche Struktur zu erhalten und eine optimale Umsetzung der Sanierungsziele zu ermöglichen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für das Grundstück Hauptstraße [REDACTED] grundsätzlich eine Neuordnung im Rahmen der Sanierung vor, da es heute wie dargestellt übermäßig stark überbaut ist und die bestehende Bausubstanz sich zum Teil in schlechtem Zustand befindet und, soweit erkennbar, wenig genutzt ist. Die angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. [REDACTED] sind gänzlich unbebaut, eine Bebauung ist städtebaulich wünschenswert und kann in städtebaulich gut geordneter Weise nur in Verbindung mit dem Grundstück Hauptstraße [REDACTED] erfolgen. Auch stellt sich die städtebauliche Situation entlang der Stadteinfahrt Hauptstraße ungeordnet dar und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Der Bebauungsplan geht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

somit für die Zukunft nicht von einem Erhalt der Bestandssituation aus, da gewichtige städtebauliche Gründe für eine Neuordnung sprechen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass künftige Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Bebauung, die einer Baugenehmigung bedürfen, damit nicht mehr möglich sind, wenn sie nicht dem Bebauungsplan entsprechen. Dem ist jedoch der umfassende Sanierungsbedarf gegenüberzustellen. Durch seine Lage direkt an der Hauptstraße strahlt das Grundstück der Einwender auf das gesamte übrige Sanierungsgebiet aus. Ein dauerhafter Erhalt der heutigen Situation würde die Durchführung der Sanierung auch in der gesamten Umgebung maßgeblich gefährden. Zugunsten öffentlicher Belange und der Umsetzung der Ziele der Sanierung muss daher ein Rahmen für das Privateigentum gesetzt werden.

Die Umsetzung dieser Neuordnung soll in Kooperation mit den Eigentümern über Grundstückstausche und Förderung privater Initiativen erreicht werden.

Was die Bestandsnutzung und mögliche Emissionen betrifft, ist für die in der Einwendung angesprochene Nutzung mit Betriebsgebäuden „für die Produktion und den Vertrieb für Plastikfolien und sonstigen Kunststoffen“ auf dem Grundstück Hauptstraße [REDACTED] im Bauaktenarchiv der Stadt Offenburg keine Baugenehmigung hinterlegt. Auch die Einwender haben trotz entsprechender Aufforderung keine Baugenehmigung für diese Nutzung vorgelegt. Anders als in der Einwendung ausgeführt ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass diese Nutzung nicht auf der Grundlage einer hierfür erforderlichen Baugenehmigung erfolgt.

Hiervon abgesehen ist aber auch festzustellen, dass auch bisher im Plangebiet bereits eine Gemengelage aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen bestand. Auf dem Grundstück der Einwender Hauptstraße [REDACTED] befinden sich Wohnungen. Bereits heute ist somit eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe auf dem Grundstück selbst vorhanden, so dass jede gewerbliche Tätigkeit auf die auf dem Grundstück selbst vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss.

Weiter ist auch in unmittelbarer Nachbarschaft schon seit langem eine Wohnnutzung vorhanden.

Unmittelbar östlich an die Gebäude Hauptstraße [REDACTED] angrenzend ist bereits im seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung war dort, vor den aktuell durchgeführten Abbrucharbeiten, auch im Bestand vorhanden. Nordwestlich angrenzend setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest.

Aus dieser Situationsgebundenheit heraus war bereits bisher eine Rücksichtnahme auf angrenzende bzw. festgesetzte Wohnnutzungen geboten, so dass im Hinblick auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

die Art der Nutzung durch den jetzt aufgestellten Bebauungsplan keine völlig neue Situation entsteht. Eine „Produktion von Kunststoffen“, die in der Regel mit chemischen Prozessen verbunden ist, wäre auf dem Grundstück der Einwender bereits bisher jedenfalls in größerem Umfang nicht zulässig gewesen.

Hiervon abgesehen sind aber auch z.B. aus Beschwerden keine konkreten Emissionen aus dem Bestand heraus bekannt, die von einer bestehenden Nutzung ausgehen würden und mit einer Wohnnutzung unverträglich sind.

Wie oben bereits dargestellt, sieht der Bebauungsplan-Entwurf jedoch grundsätzlich eine städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich vor, die zur Umsetzung der Ziele der Sanierung erforderlich ist.

An der Planung wird aus den dargestellten Gründen festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs auf Grund der Einwendung erfolgt daher nicht.

3.4 Ganz abgesehen von den Konflikten, die sich hinsichtlich der vom Betrieb unserer Mandanten ausgehenden Lärmimmissionen gegenüber den heranrückenden Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet im Norden ergeben werden, ist bedingt durch die Planung auch mit einer Verschärfung der überkommenen Verkehrslärmsituation zu rechnen:

Schon die Lärmanalyse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 betreffend den von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärm hat Lärmwerte von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 70 dB(A) nachts ergeben. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 15f) ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplans eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das ausgewiesene Mischgebiet bis 10 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts sowie für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet tags bis 4 dB(A) und nachts bis 6 dB(A) (!), wobei gemäß der Bebauungsplanbegründung im Entwurf (Seite 15 unten) „im Wesentlichen“ die Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Lärmquelle Hauptstraße betroffen wären.

Ausgehend hiervon wird in jeder Hinsicht verkannt, dass diese ohnehin bereits prekäre Verkehrslärmsituation durch die Planung weiter vertieft wird. Auch wenn man nicht in Abrede stellte, dass sich der Verkehrslärm tatsächlich vor allem auf die erste Baureihe auswirkt, so ist davon auszugehen, dass es auch bis tief in das Plangebiet hinein zu erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen kommen wird. Dies gerade deshalb, weil die Planung das "Heranrücken" eines allgemeinen Wohngebiets nach Süden in Richtung der Hauptstraße vorsieht. Dies wird unweigerlich zu völlig unverträglichen Wohnverhältnissen führen. Die Planung verfehlt also ihre eigene städtebauliche Zielsetzung, wie sie insbesondere im städtebaulichen Konzept formuliert wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist zutreffend, dass ein kleinerer Teil des Plangebiets durch Verkehrslärm oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 belastet ist, der von der im Süden des Plangebiets verlaufenden Hauptstraße ausgeht.

Belastet ist in erster Linie die erste Baureihe an der Hauptstraße mit der Bestandsbebauung auf den Grundstücken Wilhelm-Bauer-Straße ■, Hauptstraße ■ („Schwanenbau“) sowie Hauptstraße ■ und dem unbebauten Grundstück Hauptstraße ■.

Die Hauptstraße ist, mit Ausnahme des unbebauten Grundstücks Flst.-Nr. ■, bereits bisher durchgehend beidseitig bebaut, so dass es sich um eine historisch gewachsene Bestandssituation handelt.

Die DIN 18005, Beiblatt 1, führt hierzu aus: *Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.*

Es wäre städtebaulich nicht vertretbar, eine Bebauung der genannten Grundstücke, darunter auch die Grundstücke der Einwender Hauptstraße ■, auf Grund der Lärmbelastung künftig auszuschließen, da dies die historisch gewachsene Stadtstruktur in diesem Bereich zerstören würde und dem Planungsziel einer Quartiersentwicklung mit unterschiedlichen Nutzungen entgegen laufen würde.

Die Lärmbelastung entlang der Hauptstraße ist insofern berücksichtigt, als dort eine gemischte Nutzung und nicht eine reine Wohnnutzung vorgesehen ist. Ein völliger Ausschluss der Wohnnutzung in diesem Bereich und etwa die Festsetzung eines Gewerbegebiets würden dem Planungsziel eines Erhalts und einer Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers mit Schwerpunkt auf einer Wohnnutzung widersprechen.

Es ist nicht zutreffend, dass sich die Lärmsituation durch den Bebauungsplan verschärfen wird. Zum Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erstellt. Für die Bebauung entlang der Hauptstraße werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass bei einer Neubebauung sichergestellt ist, dass Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden und eine Wohnnutzung im Rahmen eines Mischgebiets an diesem Standort vertretbar ist. Ferner ist die Bauflucht im Bereich der Gebäude Hauptstraße ■ gegenüber der heutigen Situation im Bebauungsplan von der Fahrbahn weiter zurückgesetzt, so dass die Lärmbelastung durch den größeren Abstand zum Fahrzeugverkehr leicht abgeschwächt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Die hinter der ersten Bebauungsreihe liegende Wohnbebauung wird bei Umsetzung der Planungskonzeption des Bebauungsplans laut Lärmgutachten nur in einem kleinen Teilbereich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 mit Lärm belastet. Im Wesentlichen ist nur die Kopfseite eines Gebäudes belastet.

Auch hier würde ein Ausschluss einer Wohnnutzung dem mit dem Sanierungsgebiet verbundenen Planungsziel widersprechen, das bestehende Quartier mit dem Schwerpunkt auf einer Wohnnutzung weiter zu entwickeln.

Auch hier sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wodurch eine Wohnnutzung an diesem innerstädtischen Standort vertretbar ist.

An der Planung wird aus den dargestellten Gründen festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs auf Grund der Einwendung erfolgt nicht.

3.5 Ganz besonders gravierend wirkt sich zudem aus, dass der Bebauungsplan im südlichen Teil des Grundstücks unserer Mandanten eine Einbeziehung in die in diesem Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche vorsieht. Offenbar soll die Hauptstraße verbreitert, jedenfalls aber nach Norden hin verlegt werden. Auch diesbezüglich ist der Bebauungsplan also mit einem Entzug von Baurechten verbunden, der sich daraus ergibt, dass die unseren Mandanten zur Verfügung stehende Grundstücksfläche in ihrem äußersten südlichen Bereich schlicht wegfallen soll. Aus der Begründung des Bebauungsplans (Seite 24) ergibt sich diesbezüglich, dass städtebaulich anzustreben sei, dass die Hauptstraße im Sinne einer geordneten Entwicklung eine möglichst gleichförmige Breite und Bauflucht aufweise. Die bestehenden Gebäude Hauptstraße ■■■ und ■■■ führten hier zu einer „Unterbrechung“ der städtebaulichen Situation und führten zu einer unruhigen Führung der Bauflucht. Betrachtet man jedoch die Örtlichkeit, so kann nicht ansatzweise von einer solchen Unterbrechung die Rede sein. Im Gegenteil: Zwar liegen die Gebäude Hauptstraße ■■■ und ■■■ in einer Kurve. Die Verkehrsführung und auch der Verkehrsfluss sind an dieser Stelle jedoch gegenwärtig überhaupt nicht beeinträchtigt. Der Planung fehlt es insoweit an jeder städtebaulichen Rechtfertigung. Soweit die Begründung des Bebauungsplans weiter davon ausgeht, dass die Geh- und Radwegbreiten im Bereich der Hauptstraße ■■■ und ■■■ (Fist-Nr. ■■■) verkehrlich deutlich eingeschränkt seien und nicht mehr den Anforderungen der Richtlinien und des Verkehrsaufkommens entsprächen, so kann dies in dieser Allgemeinheit nicht nachvollzogen werden. Die Begründung hebt weiter darauf ab (Seite 24), dass auch aus verkehrlichen Gründen der Straßenraum nach Norden hin aufzuweiten und die Bauflucht zurückzunehmen sei. Hierdurch wird das oben unter Ziff. 3.4 zur Verkehrslärmsituation Ausgeführte bestätigt: Die Planung führt durch Verlagerung der Straße nach Norden zu einer Verschärfung der schon jetzt sehr angespannten Verkehrslärmsituation.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Straßenraum entlang der zentralen Offenburger Stadteinfahrt Hauptstraße, die vom Autobahnzubringer her kommend bis zum Beginn der Fußgängerzone führt, stellt sich heute städtebaulich sehr ungeordnet dar. Die nördliche Bauflucht der Hauptstraße verspringt im Bereich der Gebäude Hauptstraße [REDACTED], die eine Verengung des Straßenraums darstellen. Die Bebauung stellt sich hier sehr heterogen dar.

An dieser Bewertung einer städtebaulich ordnungsbedürftigen Situation wird festgehalten. Die Einwendung stellt die städtebauliche Bewertung zwar in Frage, führt hierfür jedoch keine städtebaulichen Argumente an.

Der Bebauungsplanentwurf dient dazu, diese ungeordnete städtebauliche Situation auf Grund ihrer herausragenden Bedeutung als wichtige – wenn nicht sogar wichtigste – Stadteinfahrt im Rahmen der Sanierung neu zu ordnen und auf der Nordseite der Hauptstraße eine klare Bauflucht zu definieren, die mit der bestehenden Bauflucht auf der Südseite der Hauptstraße korrespondiert. Die vorgesehene Bauflucht nimmt Bezug auf die westlich und östlich angrenzende Bebauung und stellt so eine geordnete städtebauliche Situation her.

Weiter machen verkehrliche Belange eine Aufweitung der Hauptstraße erforderlich. Aufgrund der Änderung der Straßenverkehrsordnung 2013 und den damit verbundenen geänderten Regelungen und Vorgaben für die Führung des Radverkehrs im öffentlichen Straßenraum haben sich auch im Bereich der Hauptstraße die Anforderungen für die Radwegführung deutlich verändert. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Verkehrsverhältnisse ist der Radverkehr im Trennprinzip zu führen. Das bedeutet eine Trennung von der Fahrbahn und vom Gehweg. Der Radweg wird dort am Tag von etwa 800 bis 1.400 Radfahrern genutzt, je nach Jahreszeit. Eine gemeinsame Geh- und Radwegführung, wie dies heute teilweise vorhanden ist, ist nicht mehr zulässig. Nach den gültigen Vorgaben der Richtlinien muss in diesem Bereich der Gehweg ein Mindestmaß von 2,0 m und der Radweg ein Mindestmaß von 2,5 m aufweisen. Das erfordert neben der durchgehenden Fahrbahn eine Breite von mindestens 4,5 m. Heute sind an der engsten Stelle nur 3,0 m Breite vorhanden.

Weiter soll zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der von Westen her verlaufende Fahrbahnteiler zur Trennung der Fahrrichtungen des Kfz-Verkehrs nach Osten verlängert werden.

Aus diesen Gründen ist eine Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich und geboten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Unter Lärmgesichtspunkten hat die Verbreiterung der öffentlichen Fläche um wenige Meter keine nennenswerte Auswirkung, weil die Verbreiterung im Wesentlichen zugunsten der lärmemissionsfreien Verkehre (Fußgänger und Fahrradfahrer) erfolgt.

Die Grenze zwischen öffentlicher und privater Fläche soll künftig auf die neu definierte Bauflucht gelegt werden und so eine geordnete städtebauliche Situation erreicht werden.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Umsetzung des Bebauungsplan-Entwurfs einen erheblichen Eingriff in das hier bestehende Privateigentum sowie in bestehende Bebauungen mit sich bringt. In der Abwägung ist insofern jedoch den öffentlichen Belangen und der Umsetzung der Ziele der Sanierung im Rahmen dieser wichtigen Sanierungsmaßnahme der Vorrang einzuräumen. Ohne diesen Eingriff wäre die Umsetzung der Sanierung in diesem städtebaulich wichtigen Bereich gefährdet.

Die Umsetzung dieser Neuordnung soll in Kooperation mit den Eigentümern über Grundstückstausche und Förderung privater Initiativen erreicht werden. Es ist erneut darauf hinzuweisen, dass künftig eine höhere Ausnutzung auf dem Grundstück zugelassen wird als heute vorhanden, so dass die Möglichkeiten zu einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks sogar verbessert werden.

An der Planung wird aus den dargestellten Gründen festgehalten.

3.6 Auch der Einzelhandelsausschluss in Ziff. 1.3.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans begegnet erheblichen Bedenken. Wenn zum Schutz des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen, bedarf es einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation. Aus dieser konkreten örtlichen Situation ist abzuleiten, weshalb für den betroffenen Bereich der Ausschluss gerade der gewählten Sortimente seine Rechtfertigung in dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde findet und damit im Rahmen dieser Gesamtkonzeption „vernünftigerweise geboten“ ist. An einer solchen konkreten Betrachtung dürfte es vorliegend aber fehlen. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans (Seite 19) ist Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nichtzentrenrelevanten Warensortimenten ein Gutachten aus dem Jahre 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf dem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruhe. Es erscheint angesichts des Umstandes, dass die letzte Fortschreibung neun Jahre zurück liegt, in jeder Hinsicht ausgeschlossen, dass eine gebotene konkrete - und aussagekräftige - Betrachtung der örtlichen Situation überhaupt stattgefunden hat. Auch fehlt es an einer Aussage dazu, welche Entwicklungen die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur seit dem Jahre 2007 genommen hat, die die hier avisierten Restriktionen rechtfertigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage für den Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente ist das auf der Grundlage eines Fachgutachtens durch den Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept. Im Einzelhandelskonzept ist eine differenzierte Würdigung der Erfordernisse der Steuerung des Einzelhandels erfolgt. Der Gemeinderat hat das ursprünglich 1989 beschlossene Einzelhandelskonzept mehrfach bestätigt, zuletzt 2007. Das Einzelhandelskonzept hat zum Ziel, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die im Konzept abgegrenzte Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren und diese so in ihrer Funktion zu stärken und zu erhalten.

Es sind keine Gründe erkennbar, weshalb an diesem Ziel nicht mehr festgehalten werden sollte. Ebenso ist nicht erkennbar, dass seit 2007 tatsächliche Entwicklungen stattgefunden hätten, durch die die Verfolgung dieses städtebaulichen Ziels überholt wäre oder nicht mehr erforderlich wäre.

Die Einwendung enthält keine konkreten Argumente, die dieser Bewertung widersprechen würden. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich, an der Planung wird aus den dargestellten Gründen festgehalten.

10.1.1.2. Anlage zum Schreiben vom 17.06.2016

Im Übrigen verweisen wir inhaltlich auf den angefügten Entwurf eines Einwendungsschreibens des Herrn [REDACTED]. (nachfolgend abgedruckt)

Anmerkung: Das nachfolgende Schreiben enthält zum Teil die gleichen Argumente wie das vorangegangene Schreiben, zum Teil auch neue Argumente. Die Bearbeitung ist daher getrennt erfolgt, woraus sich teilweise Wiederholungen ergeben.

Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr.158 "Mühlbach-Karree" Gemarkung Offenburg

1. Für den Bebauungsplan 158 wurde keine frühzeitige Bürgerbeteiligung angeboten, (Beschlussvorlage Drucksache - Nr. 037 / 16 Abs. 6), "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".

Dies ist rechtswidrig da für den völlig geänderten Bebauungsplan für Bürger keine Beteiligung und Einwände möglich waren.

Dieser Ausschluss der Bürger ist nicht gerechtfertigt, da es sich bei dem Bebauungsplan "Mühlbach-Karree" um einen grundsätzlich anderen Bebauungsplan handelt als bei dem genannten Bebauungsplanentwurf "Kinzig-Wiede Teilbereich III".

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Bei Fragen der Bürger nach einer Lebensmittelnahversorgung wurde z.B. auf die Hallen auf Flst. Nr. [REDACTED] verwiesen die es im neuen Bebauungsplan gar nicht mehr gibt. Die Eigentümer von Grundstück [REDACTED] hatten eine GRZ von 0,7 im neuen Bebauungsplan von 0,47. Quartierprägende Gebäude wie das Eckerle Gebäude (Flst. Nr. [REDACTED]) in der Wilhelm Bauerstraße wurde erhalten. Bauabstände wie auf Flst. Nr. [REDACTED] wurden eingehalten usw. (Siehe Städtebaulicher Entwurf "Mühlbachareal"- Stand 2011 aus Drucksache 178/11) In dem bisherigen Bebauungsplan wurde noch dem städtebaulichen Grundsatz, "Sollen bereits bebaute Bereiche im Interesse der Städtebaulichen Entwicklung überplant werden, ist die konzeptionellen Ausgestaltung des Plans möglichst dem Bestand anzupassen", berücksichtigt.

2. Das Abwägungsgebot § 1 Abs. 7 Bau GB zwischen öffentlichen Belangen und Privaten Belangen wurde verletzt. Die privaten Belange wurden nicht abgefragt und die momentane Nutzung nicht berücksichtigt. In der Offenlage ist keine Abwägung erkennbar.

Auch sind nirgends die negativen Folgen privater Belange aufgeführt oder zu erkennen. Auch wurde die Planung durch die Architekten vorgenommen, die den Wettbewerb der stadteigenen Wohnbau gewinnen wollten. Eine gerechte Abwägung zwischen den Interessen der Eigentümern von Flst.Nr. [REDACTED] und den Interessen des Auftragsgebers nämlich der stadteigenen Wohnbau war somit nicht möglich was z.B. die Halbierung der Grundflächenzahl im Vergleich zum heutigen Bestand unseres Grundstücks belegt.

3. Die in Art 14 Abs. 1 Grundgesetz geschützte Eigentumsfreiheit ist durch die Ausgestaltung des neuen Bebauungsplans verletzt. Ebenso wie das schützenswerte Interesse an der Beibehaltung bisheriger Baurechte (Art. 14 Grundgesetz). Unsere Rechte werden durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans wie folgt verletzt:

a.) vom Baufenster

Das Baufenster wurde im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf von 2012 wesentlich verkleinert, sodass unsere gewerblichen Bedürfnisse nicht mehr berücksichtigt wurden. 2012 hat unser Grundstück noch aus Wohn- und Geschäftshaus sowie von der Straße aus nicht sichtbaren Produktionsgebäuden bestanden. Damals wurden unsere Bedürfnisse noch beachtet. Mit Bebauungsplanentwurf 2016 wurden zugunsten der Bebauung der städtischen Grundstücke Flst. [REDACTED] und [REDACTED] die Produktionsgebäude weggelassen und das Gebäude Wilhelm-Bauer-Straße 5 größer gebaut und um 90° gedreht.

b.) von der Art der Bebauung

Während im Bebauungsplan 2012 noch ein Wohn- und Geschäftshaus plus Produktions-Gebäude geplant waren, wie wir es heute benötigen, wurde im Bebauungsplanentwurf 2016 von den Architekten unseres Nachbarn geplant. Es wurde so geplant, dass die Gebäude der Stadt (Wohnbau) viel Freiraum auf Kosten unserer Bebauung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

erhalten, sodass die Freiflächen für ausreichende Abstände und Sichtbeziehungen auf unserem Grundstück dargestellt werden.

Eine Planung die unsere Bedürfnisse mit einbezieht war nicht möglich, da uns trotz unserer Nachfrage kein Mitspracherecht für die Planung auf unserm Grundstück eingeräumt wurde. Da die Architekten, die unser Grundstück überplanten, den Zuschlag für die Bebauung des Nachbargrundstücks gewinnen wollten, ist eine Planung zu Gunsten der Stadt Offenburg und zu Lasten der Ausnutzung unseres Grundstücks nachvollziehbar.

c.) von der Höhe der zulässigen Grundfläche (GRZ)

Im heutigen Bestand hat unser Grundstück eine Bebauung von 95,69 % (GRZ 0,96). Die Stadt hat bei ihrer Schätzung einen 3-geschossigen Sanitärerbau sowie mehrere eingeschossige Anbauten nicht mitgerechnet und hat am 03.03.2016 eine Bebauung von 86 % (GRZ 0,86) errechnet. Im neuen Bebauungsplanentwurf 2016 hat sich die Bebaubarkeit auf unserem Grundstück mit 46,85 % (GRZ 0,47) mehr als halbiert (von über 1699,45 m² auf 796 m² gesenkt), während die städtischen Grundstücke (Wohnbau) nach dem neuen Bebauungsplanentwurf stärker bebaut werden können wie dies vor Abriss der Altbebauung der Fall war.

Um die ungleiche Behandlung unseres Grundstücks im Vergleich zu den städtischen Grundstücken (Wohnbau) in der Planung aufzuzeigen, haben wir die Änderung der Bruttogeschossflächen (BGF) nach neuem BGF Bebauungsplanentwurf der abzureisenden oder abgerissenen Bebauung gegenübergestellt.

Nimmt man die Altbebauung aus dem Bebauungsplanentwurf 2016 und stellt diese dem der möglichen Bebauung nach neuem Bebauungsplan gegenüber (siehe Bebauungsplan - zeichnerischer Teil: "Mühlbach-Karree"), so ergibt sich, dass die Altbebauung (der Stadtbaugrundstücke) eine Bruttogeschossflächenzahl inkl. Garagen und Schuppen von 2.591,50 m² betrug, während die BGF nach Bebauungsplanentwurf 2016 10.756,54m² beträgt (siehe Berechnung Anlage 2 [zum Schreiben, hier nicht beigefügt]). Das ist das 4,15-fache. Das heißt im Bebauungsplanentwurf 2016 erlaubt sich die Stadt über 315 % mehr Bruttogeschossfläche zu bauen als zuvor bestanden hat.

Im Vergleich dazu genehmigt uns die Stadt durch 4,1/2 geschossige Bauweise eine BGF von 3.552 m² im Vergleich zum heutigen Bestand 3206,59 m².

Das ist ein Plus der zukünftig möglichen BGF von keinen 11 % bei uns; gegenüber einem 315 % Plus bei der Stadt.

Diese Ungleichbehandlung unseres Grundstücks Fist. [REDACTED] gegenüber den städtischen Grundstücken mit einer Halbierung der bebaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem Bestand und einer Bruttogeschossflächensteigerung von unter 11% unseres Grundstücks gegenüber 315 % bei den städtischen Flächen beweisen die signifikante Ungleichbehandlung im Bebauungsplanentwurf weswegen die Genehmigung der Bauvorhaben nicht möglich wird.

Auch ist nach § 1 Abs. 7 BauGB unser Recht als Betroffener auf angemessene Berücksichtigung unserer Belange im Rahmen der Abwägung (im Bebauungsplan) nicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

berücksichtigt worden. Bei den Nachbargrundstücken war dies aber der Fall (wie oben erläutert).

In der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Aufstellung- und Offenlagebeschluss Drucksache-Nr. 037/16 vom Fachbereich 3 Abteilung 3.1 vom 22.02.2016 steht auf Seite 7 Abs. 6

"Auf eine erneute frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet, da,," Dies ist rechtswidrig da für den völlig geänderten Bebauungsplan für Bürger keine Beteiligung und Einwände möglich waren.

d.) Durch die Grundstücksgrenze und Dezimierung unserer Grundstücksgröße

Im Bebauungsplan 158 wird unsere Grundstücksgrenzen Flst.Nr. [REDACTED] an der Hauptstraße unnötig weit zurückgesetzt. Es wird aber hierfür kein Überbaubares Ersatzgrundstück für einen Flächentausch angeboten. Um bei einer zukünftigen Bebauung auf neue Grundstücksgrenzen zurückgehen zu können müssen wir ein bebaubares Ausgleichsgrundstück vorgehalten bekomme

Die Zurücknahme der Grundstücksgrenze ist wesentlich weiter als im bisherigen Bebauungsplan weil man städtebaulich an das Schwanengrundstück anschließt, das früher in zweiter Reihe stand und damit gar nicht an der Hauptstraße.

e.) Durch nicht aktiven Bestandschutz

Es wird uns von der Stadt nur passiver Bestandsschutz zugestanden. Um wirklich an unserem seit weit über 100 jährigen Standort bestehen zu können benötigen wir einen Aktiven Bestandschutz der Angemessene Erweiterung und Erneuerung des Bestands erlaubt.

f.) Durch nicht zukunftsfähige verkehrstechnische Planung

In der Planung werden wohl städtebauliche Einschränkungen in eine spätere Bebauung unseres Grundstück vorgenommen vergessen wurde aber für eine zukünftige Neubebauung eine verkehrstechnische Anbindung an die Angelgasse einzuplanen um eine Tiefgaragenausfahrt auf die Hauptstraße in einer Neubebauung zu vermeiden. Um ein Sanierungsziel für die Zukunft zu erreichen muss diese Angelgasseneinfahrt mit eingeplant werden.

g.) Durch nicht Berücksichtigung unsere gewerblichen Bedürfnisse

Unsere Gewerblichen Belange sind in der neuen Planung im Gegensatz zur bisherigen Planung nicht mehr berücksichtigt. Unsere Gewerblichen Bedürfnisse müssen wie im bisherigen Bebauungsplan auch im neuen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die GRZ muss wieder auf die GRZ im bisherigen Bebauungsplan angeglichen werden. Die Möglichkeit des Handel muss ebenso großzügig gehandhabt werden wie auf dem Kronenareal.

2. (Hinweis: Das Schreiben setzt nach Gliederungspunkt 3 g) mit Gliederungspunkt 2 fort)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Nach LBO-BW § 5 sind die Abstandsflächen bei Gebäude Nr. ■ nicht gewahrt Das Gebäude Wilhelmbauerstr. ■ hat nur eine geringe Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück. Die restliche Abstandsfläche wird auf dem öffentlichen Grundstück des Gerberbaches ausgewiesen.

Die Abstandsfläche darf, wenn sie auf öffentlichen Flächen liegt die beidseitig anbaubar sind, nur bis zu deren Mitte gerechnet werden und ist somit zu gering.

§ 5 Abs. (2) LBO-BW

Weswegen das Gebäude so nicht genehmigt werden kann.

Zudem dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken § 5 Abs. 3 LBO-BW.

Für das Gebäude Hauptstr. ■ sind keine Abstandsflächen LBO-BW § 5 zu unserem Altbestand eingehalten. Hier bestehen in sämtlichen Gebäuden Fenster Richtung Angelgasse

Zu prüfen ist auch, ob der geplante Gesamtabstand zwischen unserem bestehenden Gebäude mit Fenstern und der geplanten neuen Bebauung ausreichend ist.

4. (Hinweis: Das Schreiben setzt nach Gliederungspunkt 2 mit Gliederungspunkt 4 fort)

Das Gebäude Wilhelm-Bauer-Str. ■ war im alten Bebauungsplanentwurf 2011 (Drucksache 178/11) parallel zur Wilhelm-Bauer-Straße geplant, in Verlängerung an das Gebäude Eckerle. Die Freiflächen lagen zwischen diesem Gebäude und unserem Altbestand was so sinnvoll und gut war. Im Wettbewerb haben nun die Architekten unseres Nachbarn das Gebäude wesentlich in der Breite vergrößert und es um 90° gedreht, so dass es nun bis auf ca. 90 cm an die Grundstücksgrenze reicht. Um die jetzt fehlenden Freiflächen wieder zu erreichen, haben die Architekten unseres Nachbarn einfach die Bebauung auf unserem Grundstück gestrichen. Da es sich bei unserem Nachbarn um die Stadt Offenburg handelt die auch die Planungshoheit besitzt wurde hier die nötige Neutralität zwischen den Grundstückseigentümern nicht gewahrt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Verfahren

Das Verfahren wird nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Nicht nachvollziehbar ist die Behauptung, dass für Bürger keine Beteiligung und keine Einwände möglich gewesen seien. Der Bebauungsplan hat offen gelegen, in der öffentlichen Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit zu Einwendungen hingewiesen. Dass die Einwender eine Einwendung vorgelegt haben, zeigt ja gerade, dass Einwendungen möglich waren.

Die Behauptung, dass die privaten Belange nicht abgefragt wurden, ist nicht nachvollziehbar. Die durchgeführte Offenlage dient auch dazu, die privaten Belange abzu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

fragen. Darüber hinaus wurden mit den Einwendern mehrere Gespräche geführt, um ihre Anliegen abzufragen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde durch die Stadtverwaltung Offenburg ausgearbeitet unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zur Abwägung.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets "Mühlbach". Bei der Umsetzung der Sanierungsziele wird die Stadt Offenburg durch die vollständig in ihrem Eigentum befindlichen Unternehmen Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH unterstützt, die im Sanierungsgebiet Neubaumaßnahmen durchführen und auch bei der Entwicklung der Planungskonzeption mit eingebunden waren.

Zur generellen planerischen Zielsetzung

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Mühlbach". Im Plangebiet, wie auch im gesamten Sanierungsgebiet, bestanden zu Beginn der Sanierung umfassende städtebauliche Missstände, wie ungenutzte brachliegende Grundstücke, Grundstücke mit Bausubstanz in schlechtem Zustand und auch übermäßig verdichtete Grundstücke. Zu den Einzelheiten wird auf die vorbereitende Untersuchung verwiesen.

Ziel der Sanierung war und ist eine Weiterentwicklung dieses innenstadtnahen Stadtquartiers mit einem Schwerpunkt auf eine Wohnnutzung bei Beseitigung der genannten städtebaulichen Missstände und Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung.

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Stadt Offenburg zunächst im Jahr 2009 einen städtebaulichen Wettbewerb für das gesamte Sanierungsgebiet durchgeführt. Zum damaligen Zeitpunkt war einerseits noch offen, in welchem Umfang im Bereich Mühlbach-Karree Grundstücke durch die Stadt bzw. ihre Unternehmen erworben werden können. Andererseits war auch noch nicht im Detail untersucht, in welchem Zustand sich die Bausubstanz in diesem Teilbereich des Sanierungsgebiets befindet.

Zwischenzeitlich konnten mit Ausnahme der Grundstücke Wilhelm-Bauer-Str. ■, Hauptstr. ■■ sowie Hauptstr. ■■■■ alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Unternehmen der Stadt erworben werden. Vor diesem Hintergrund wird jetzt das Ziel verfolgt, in diesem Baublock eine umfassendere Sanierung mit einer weitgehenden Neubebauung vorzunehmen, um so das Sanierungsziel einer Weiterentwicklung dieses innerstädtischen Quartiers mit einem Schwerpunkt auf der Schaffung von Wohnraum möglichst umfassend umsetzen zu können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Vor diesem Hintergrund haben die städtischen Unternehmen Wohnbau Offenburg GmbH und Stadtbau Offenburg GmbH im Jahr 2014 einen weiteren architektonisch-städtebaulichen Wettbewerb für den Bereich Mühlbach-Karree ausgelobt. Dieser Wettbewerb ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Insbesondere im Bereich des Grundstücks Hauptstr. [REDACTED] wurde die Plankonzeption gegenüber dem Wettbewerbsergebnis jedoch noch deutlich verändert und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks deutlich erhöht und somit auch die Anregungen der Eigentümer aufgegriffen.

Zur planerischen Zielsetzung für das Grundstück Hauptstraße [REDACTED], Bestandschutz

Der Bebauungsplanentwurf sieht für Grundstück Hauptstraße [REDACTED] grundsätzlich eine Neuordnung im Rahmen der Sanierung vor, da es heute übermäßig stark überbaut ist und die bestehende Bausubstanz sich zum Teil in schlechtem Zustand befindet. Sie wird, soweit erkennbar, wenig genutzt. Die angrenzenden Grundstücke Flst.-Nr. [REDACTED] sind gänzlich unbebaut, eine Bebauung dieser Grundstücke ist städtebaulich wünschenswert und kann in städtebaulich gut geordneter Weise nur in Verbindung mit dem Grundstück Hauptstraße [REDACTED] erfolgen. Auch stellt sich die städtebauliche Situation entlang der Stadteinfahrt Hauptstraße ungeordnet dar und bedarf einer städtebaulichen Neuordnung. Der Bebauungsplan geht für die Zukunft somit nicht von einem Erhalt der Bestandssituation aus, da gewichtige städtebauliche Gründe für eine Neuordnung im Rahmen der Sanierung sprechen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass künftige Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden Bebauung, die einer Baugenehmigung bedürfen, damit nicht mehr möglich sind, wenn sie nicht dem Bebauungsplan entsprechen. Dem ist jedoch der umfassende Sanierungsbedarf gegenüberzustellen. Durch seine Lage direkt an der Hauptstraße strahlt das Grundstück der Einwender auf das gesamte übrige Sanierungsgebiet aus. Ein dauerhafter Erhalt der heutigen Situation würde die Durchführung der Sanierung auch in der gesamten Umgebung maßgeblich gefährden. Zugunsten öffentlicher Belange und der Umsetzung der Ziele der Sanierung muss daher ein Rahmen für das Privateigentum gesetzt werden.

Die Umsetzung dieser Neuordnung soll in Kooperation mit den Eigentümern über Grundstückstausche und Förderung privater Initiativen erreicht werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass künftig eine höhere Ausnutzung auf dem Grundstück zugelassen wird als heute vorhanden, so dass die Möglichkeiten zu einer wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks sogar verbessert werden.

Zur Bestandsnutzung und möglichen Emissionen

Was die Bestandsnutzung und mögliche Emissionen betrifft, ist für die in der Einwendung angesprochene Nutzung mit Betriebsgebäuden „für die Produktion und den Vertrieb für Plastikfolien und sonstigen Kunststoffen“ auf dem Grundstück Hauptstraße [REDACTED] im Bauaktenarchiv der Stadt Offenburg keine Baugenehmigung hinterlegt. Auch die Einwenden haben trotz entsprechender Aufforderung keine Baugenehmigung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

nehmung für diese Nutzung vorgelegt. Anders als in der Einwendung ausgeführt ist somit davon auszugehen, dass diese Nutzung nicht auf der Grundlage einer hierfür erforderlichen Baugenehmigung erfolgt.

Hiervon abgesehen ist aber auch festzustellen, dass auch bisher im Plangebiet bereits eine Gemengelage aus Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen bestand. Auf dem Grundstück der Einwender Hauptstraße [REDACTED] befinden sich Wohnungen. Bereits heute ist somit eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe auf dem Grundstück selbst vorhanden, so dass jede gewerbliche Tätigkeit auf die auf dem Grundstück selbst vorhandene Wohnnutzung Rücksicht nehmen muss.

Weiter ist auch in unmittelbarer Nachbarschaft schon seit langem eine Wohnnutzung vorhanden.

Unmittelbar östlich an die Gebäude Hauptstraße [REDACTED] angrenzend ist bereits im seit 1987 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung war dort, vor den aktuell durchgeführten Abbrucharbeiten, auch im Bestand vorhanden. Nordwestlich angrenzend setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest.

Aus dieser Situationsgebundenheit heraus war bereits bisher eine Rücksichtnahme auf angrenzende bzw. festgesetzte Wohnnutzungen geboten, so dass im Hinblick auf die Art der Nutzung durch den jetzt aufgestellten Bebauungsplan keine völlig neue Situation entsteht. Eine „Produktion von Kunststoffen“, die in der Regel mit chemischen Prozessen verbunden ist, wäre auf dem Grundstück der Einwender bereits bisher jedenfalls in größerem Umfang nicht zulässig gewesen.

Hiervon abgesehen sind aber auch z.B. aus Beschwerden keine konkreten Emissionen aus dem Bestand heraus bekannt, die von einer bestehenden Nutzung ausgehen würden und mit einer Wohnnutzung unverträglich sind.

Wie oben bereits dargestellt, sieht der Bebauungsplan-Entwurf jedoch grundsätzlich eine städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich vor, die zur Umsetzung der Ziele der Sanierung erforderlich ist.

An dieser Planung wird aus den oben bereits dargestellten Gründen festgehalten. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs auf Grund der Einwendung erfolgt daher nicht.

Zum Überbauungsgrad und zur überbaubaren Grundstücksfläche

Es entspricht allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen, die Bebauung benachbarter Grundstücke hinsichtlich ihres Maßes aufeinander abzustimmen, um eine geordnete und gestalterisch harmonische städtebauliche Situation zu erreichen. Solche

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Grundsätze sind insbesondere einer Sanierungsmaßnahme zu Grunde zu legen. Die Einwender sind offensichtlich der Auffassung, dass dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden sollte, dass bereits übermäßig stark bebaute Grundstücke auch in Zukunft übermäßig stark bebaubar sein sollten und auf der anderen Seite bisher – z.T. auf Grund von Abbruchmaßnahmen in der Vergangenheit – wenig oder gar nicht bebaute Grundstücke auch künftig wenig oder gar nicht bebaubar sein sollten. Dies würde jedoch allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen der Innenentwicklung und der Ordnung städtebaulicher Gemengelage widersprechen.

Insofern kann nicht die Rede davon sein, dass hier ein Nachbargrundstück „viel Freiraum auf Kosten unserer Bebauung“ erhält. Für alle Grundstücke im Plangebiet wurde nach städtebaulichen Maßstäben eine städtebaulich angemessene Bebauungsdichte und überbaubare Grundstücksfläche festgelegt.

Die auf dem Grundstück der Einwender zulässige Bebauungsdichte liegt dabei auch künftig auf Grund seiner Lage an der Hauptstraße höher als im Mittel des Plangebiets.

Gegenwärtig ist das Grundstück Hauptstraße [REDACTED], auf dem neben einer gewerblichen auch eine Wohnnutzung vorhanden ist, nach Angaben der Eigentümer, einschließlich Nebengebäude, zu 96 % überbaut. Auch eine Ermittlung durch die Stadtverwaltung ergab, ohne Nebengebäude, einen Bebauungsgrad von 86 %. Die Bebauung reicht fast überall bis an die Grundstücksgrenze und hält keinen Grenzabstand ein.

Eine Neubebauung mit einem so hohen Bebauungsgrad kann nicht zugelassen werden, da dies zu einer Verfestigung eines städtebaulichen Missstands führen würde und den Zielen der Sanierung widersprechen würde.

Entsprechend legt der Bebauungsplanentwurf Baugrenzen fest, um in der Zukunft eine städtebaulich geordnete Neubebauung entsprechend den Sanierungszielen zu ermöglichen. Dabei wurde das Anliegen der Eigentümer aufgegriffen, im Erdgeschoss mit 20 m eine deutlich größere Bebauungstiefe für gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen als ursprünglich im Wettbewerbsergebnis vorgesehen. Eine noch größere Bebauungstiefe würde dem Ziel einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets und der Vermeidung eines übermäßigen Bebauungsgrads widersprechen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für den im Mischgebiet liegenden Teil des Grundstücks vor. Hierbei handelt es sich um das GRZ-Höchstmaß für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Eine höhere GRZ kann nicht zugelassen werden, da dies den Zielen der Sanierung widersprechen würde und gegen § 17 BauNVO verstoßen würde. Eine höhere GRZ ist auch für eine städtebaulich angemessene Bebauung des Grundstücks Hauptstraße [REDACTED] 6 nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Für den kleinen nördlichen Grundstücksteil, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Der Höchstwert gemäß § 17 BauNVO wird hier bereits mit entsprechender Begründung um 0,1 überschritten. Eine noch darüber hinausgehende GRZ kann auch hier nicht zugelassen werden, da dies den Zielen der Sanierung widersprechen würde. Eine noch darüber hinausgehende GRZ kann auch hier nicht zugelassen werden, da dies den Zielen der Sanierung widersprechen würde.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Hinblick auf die realisierbare Bruttogeschossfläche in Hauptgebäuden liegt nach dem Bebauungsplanentwurf höher als der heutige Bestand, da eine Bebauung mit mehr Geschossen möglich ist. Der Bebauungsplanentwurf führt daher nicht zu einer wirtschaftlichen Schädigung der Eigentümer des Grundstücks im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit.

Zur Verbreiterung der Hauptstraße

Der Straßenraum entlang der zentralen Offenburger Stadteinfahrt Hauptstraße, die vom Autobahnzubringer her kommend bis zum Beginn der Fußgängerzone führt, stellt sich heute städtebaulich sehr ungeordnet dar. Die nördliche Bauflucht der Hauptstraße verspringt im Bereich der Gebäude Hauptstraße [REDACTED], die eine Verengung des Straßenraums darstellen. Die Bebauung stellt sich hier sehr heterogen dar.

An dieser Bewertung einer städtebaulich ordnungsbedürftigen Situation wird festgehalten.

Der Bebauungsplanentwurf dient dazu, diese ungeordnete städtebauliche Situation auf Grund ihrer herausragenden Bedeutung als wichtige – wenn nicht sogar wichtigste – Stadteinfahrt im Rahmen der Sanierung neu zu ordnen und auf der Nordseite der Hauptstraße eine klare Bauflucht zu definieren, die mit der bestehenden Bauflucht auf der Südseite der Hauptstraße korrespondiert.

Weiter machen verkehrliche Belange eine Aufweitung der Hauptstraße erforderlich. Aufgrund der Änderung der Straßenverkehrsordnung 2013 und den damit verbundenen geänderten Regelungen und Vorgaben für die Führung des Radverkehrs im öffentlichen Straßenraum haben sich auch im Bereich der Hauptstraße die Anforderungen für die Radwegführung deutlich verändert. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Verkehrsverhältnisse ist der Radverkehr im Trennprinzip zu führen. Das bedeutet eine Trennung von der Fahrbahn und vom Gehweg. Der Radweg wird dort am Tag von etwa 800 bis 1.400 Radfahrern genutzt, je nach Jahreszeit. Eine gemeinsame Geh- und Radwegführung, wie dies heute teilweise vorhanden ist, ist nicht mehr zulässig. Nach den gültigen Vorgaben der Richtlinien muss in diesem Bereich der Gehweg ein Mindestmaß von 2,0 m und der Radweg ein Mindestmaß von

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

2,5 m aufweisen. Das erfordert neben der durchgehenden Fahrbahn eine Breite von mindestens 4,5 m. Heute sind an der engsten Stelle nur 3,0 m Breite vorhanden.

Weiter soll zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der von Westen her verlaufende Fahrbahnteiler zur Trennung der Fahrtrichtungen des Kfz-Verkehrs nach Osten verlängert werden. Aus diesen Gründen ist eine Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich und geboten.

Unter Lärmgesichtspunkten hat die Verbreiterung der öffentlichen Fläche um wenige Meter keine nennenswerte Auswirkung, weil die Verbreiterung im Wesentlichen zugunsten der lärmemissionsfreien Verkehre (Fußgänger und Fahrradfahrer) erfolgt.

Dem Plangeber ist bewusst, dass die Umsetzung des Bebauungsplan-Entwurfs einen Eingriff in das hier bestehende Privateigentum erfordert. In der Abwägung ist insofern jedoch den öffentlichen Belange und der Umsetzung der Ziele der Sanierung im Rahmen dieser wichtigen Sanierungsmaßnahme der Vorrang einzuräumen.

Die Umsetzung dieser Neuordnung soll in Kooperation mit den Eigentümern über Grundstückstausche und Förderung privater Initiativen erreicht werden.

An der Planung wird aus den dargestellten Gründen festgehalten.

Zur Zulässigkeit von Handel

Grundlage für den Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente ist das auf der Grundlage eines Fachgutachtens durch den Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept. Im Einzelhandelskonzept ist eine differenzierte Würdigung der Erfordernisse der Steuerung des Einzelhandels erfolgt. Der Gemeinderat hat das ursprünglich 1989 beschlossene Einzelhandelskonzept mehrfach bestätigt, zuletzt 2007. Das Einzelhandelskonzept hat zum Ziel, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die im Konzept abgegrenzte Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren und diese so in ihrer Funktion zu stärken und zu erhalten.

An diesem Ziel wird weiterhin festgehalten.

In der Einwendung wird als Bezug der Bebauungsplan „Kronenwiese“ angesprochen. Grundsätzlich muss die jeweilige örtliche Situation betrachtet werden, so dass Regelungen eines Bebauungsplans nicht ohne weiteres auf einen anderen Bebauungsplan übertragen werden können.

Im Bebauungsplan „Kronenwiese“ ist in vorwiegend gewerblich geprägten Teilbereichen jeder Einzelhandel ausgeschlossen. In vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teilbereichen ist Einzelhandel allein mit bestimmten Sortimenten der Nahversorgung zulässig. Für eine Teilfläche, auf der das vom Gemeinderat beschlossene Nutzungskonzept für diese frühere Gewerbebranche die Errichtung eines Ärz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

tehauses vorsah, ist darüber hinaus Einzelhandel mit Warensortimenten, die der Gesundheits-, Medizin, oder Sanitätsbranche zuzurechnen sind, zulässig, um die Nutzung als Ärztehaus sinnvoll zu ergänzen.

Auf dem Grundstück der Einwender soll nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ohne Großflächigkeit generell zugelassen werden. Zentrenrelevanter Einzelhandel soll nur im Rahmen der Nahversorgung mit bestimmten Sortimenten zugelassen werden.

Eine Schlechterstellung gegenüber dem Plangebiet „Kronenwiese“ besteht somit nicht. Zusätzlich zulässig im Plangebiet „Kronenwiese“ gegenüber dem Plangebiet „Mühlbach-Karree“ ist allein Einzelhandel mit Warensortimenten, die der Gesundheits-, Medizin-, oder Sanitätsbranche zuzurechnen sind, auf Grund der dortigen spezifischen Nutzungskonzeption. Diese Nutzungskonzeption lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Kronenwiese“ auch bereits vor, während für das Grundstück der Einwender bisher keine konkrete Nutzungskonzeption vorliegt.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich, an der Planung wird aus den dargestellten Gründen festgehalten.

Zur Bauweise und Abstandsflächen im Bereich Hauptstr. ■■■ / Hauptstraße ■■■

Der Bebauungsplan sieht entlang der Hauptstraße eine abweichende Bauweise vor. Er lässt eine geschlossene Bebauung zwischen den Gebäuden Hauptstr. ■■■ und Hauptstr. ■■■ zu, wenn sichergestellt ist, dass jeweils von der anderen Seite angebaut wird, gibt diese allerdings nicht zwingend vor.

Die Einwender weist darauf hin, dass in seiner auf der Grundstücksgrenze errichteten Gebäudewand Fenster vorhanden sind.

Auf welcher Rechtsgrundlage diese Fenster entstanden sind, ist bei der Stadt Offenburg nicht aktenkundig.

Am städtebaulichen Ziel, hier möglichst eine geschlossene bzw. über die heutigen Grundstücksgrenzen reichende zusammenhängende Neubebauung zu erreichen, wird festgehalten. Dies entspricht der Struktur auch auf westlich angrenzenden Grundstücken entlang der Hauptstraße. Auch ermöglicht eine geschlossene Bebauung einen bestmöglichen Lärmschutz für das Blockinnere.

Wie oben bereits dargestellt, sieht der Bebauungsplanentwurf für das Grundstück Hauptstraße ■■■■ grundsätzlich eine Neuordnung im Rahmen der Sanierung vor.

Die Umsetzung dieser Neuordnung soll in Kooperation mit den Eigentümern über Grundstückstausche und Förderung privater Initiativen erreicht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Zu Abstandsflächen im Bereich Wilhelm-Bauer-Straße

Die Festlegung der ggf. erforderlichen Abstandsflächen ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen und maximale Gebäudehöhen fest.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans wäre auch noch gewährleistet, wenn, wie beim Gebäude Wilhelm-Bauer-Str. die Abstandsfläche nur, wie in der Einwendung gefordert, bis zur Mitte des früheren „Gerberbaches“ reichen würde. Dies wäre erreichbar, indem entweder die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht voll ausgeschöpft wird oder das Gebäude gegenüber der Baugrenze etwas zurückbleibt.

Beim „Gerberbach“ handelt es sich um einen früheren Gewerbebezweigkanal. Ob es sich bei diesem nicht natürlichen Gewässer um eine öffentliche Wasserfläche gemäß § 5 Abs. 2 LBO handelte, bedürfte einer vertieften Prüfung. Diese kann jedoch unterbleiben, da der „Gerberbach“ bereits seit mehreren Jahrzehnten zugeschüttet ist. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ von 1987 ist die frühere Kanalparzelle im fraglichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Soweit kritisiert wird, dass ein mögliches Bauvorhaben bis auf ca. 90 cm an die Grundstücksgrenze reichen könnte, ist klarzustellen, dass hier nicht die Grundstücksgrenze des Einwenders gemeint ist, sondern die Flurstücksgrenze zwischen dem Grundstück Wilhelm-Bauer-Str. 5 und der früheren Kanalparzelle, die sich jedoch beide im Eigentum der Stadt Offenburg bzw. ihrer Unternehmen befinden.

Zur Ermöglichung einer Tiefgaragenzufahrt von der Angelgasse

Der Bebauungsplan lässt eine Zufahrt von der Angelgasse zu. Dies war immer so vorgesehen und ist daher bereits berücksichtigt.

10.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

10.2.1. Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr

Schreiben vom 13.05.2016

Das Polizeipräsidium Offenburg hat gegenüber dem Bebauungsplan 158 „Mühlbach-Karree“, in Offenburg keine grundlegenden Einwände.

Es sollte jedoch beachtet werden, dass die Radwege entlang der Hauptstraße teilweise als gemeinsame Geh- und Radwege angelegt sind. Nördlich der Hauptstraße führt diese Fläche stadtauswärts und südlich stadteinwärts.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Die gemeinsamen Geh- und Radwege sind für den Radfahrer benutzungspflichtig aufgrund Verkehrszeichen 240 StVO angeordnet. In diesem Zusammenhang steht noch eine Überprüfung der Erforderlichkeit der Gehwegnutzung durch die Radfahrer an.

Dadurch, dass die Radfahrer sich auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg bewegen, steht den Radfahrern die volle Breite des Gehweges zur Verfügung. Sollte durch die bauliche Gestaltung der Gebäude ein direktes Betreten der Gehwege angedacht sein, ist insbesondere bei der Gestaltung von Ausfahrten (bzw. Hauseingängen) darauf zu achten, dass eine ausreichende Sicht auf die Radfahrer vorhanden ist. Stadtauswärts werden auf diesem gemeinsamen Geh- und Radweg Geschwindigkeiten von 25 km/h (Pedelec) erreicht. Bei dieser Geschwindigkeit wird eine Strecke von etwa 7 m/s zurückgelegt.

Eine gegenläufige Nutzung des gemeinsamen Geh- und Radweges (linker Radwege, VwV zu § 2 StVO, zu Absatz 4 Satz 3 und 4, II.) in Richtung Innenstadt ist aus baulichen Gründen nicht möglich, da die erforderlichen Breiten der Gehwege nicht vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich eine Verbreiterung der Hauptstraße vor, um unter anderem zusätzlichen Raum für den Fahrradverkehr zu schaffen und den Radverkehr im Trennprinzip zu führen, da die Verhältnisse gegenwärtig zu beengt sind. Die Frage der genauen zukünftigen Radverkehrsführung wird im Rahmen der Straßenausbauplanung untersucht, wobei der Ausbau einen erfolgreichen Grunderwerb voraussetzt. Die Radverkehrsführung wird dann nicht zuletzt vor dem Hintergrund der aktuellen STVO (Straßenverkehrsordnung) überprüft werden. In diesem Zusammenhang werden die von der Polizeidirektion angemerkten Aspekte berücksichtigt werden.

10.2.2. Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Schreiben vom 31.05.2016

Abbiegeradien / Schleppkurven

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 - achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft nicht nur die Anbindungsstellen des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz sondern auch die inneren Erschließungsstraßen. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge). Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet einfahren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen

*Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hinder-
nisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Re-
gelmaße: 4,50 m Höhe, 3,55 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste
etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig
auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Aus-
schwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform)
und Anordnung von Bäumen sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.*

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

*Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt
werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge)
erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.
Bei der Bereitstellung von Abfallbehältern beispielsweise in Einmündungsbereichen
von nicht befahrbaren Stichstraßen/Seitenstraßen oder Fußwegen könnten aufgrund
der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Be-
schwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern
entstehen, vor/ an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt
und entleert werden. Die Einplanung und Kennzeichnung von öffentlichen Abfallbe-
hälterbereitstellungsplätzen / Sammelplätzen, parallel zur Erschließungsstraße, wird
unsererseits in solchen Fällen empfohlen.*

Allgemeiner Hinweis

*Eine Entleerung der Abfallbehälter nahe am Anfallort kann gewährleistet werden,
wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der For-
schungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die
Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) berücksichtigt sind. Als Bemessungsfahrzeug
zur Dimensionierung von Schleppkurven, Abbiegeradien oder Wendeanlagen ist
hierbei ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) zugrunde zu le-
gen.*

Abfallwirtschaftssatzung

*Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfall-
wirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils gel-
tenden Fassung.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der Hinweise erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung für die
Straßen. Die Straßen Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße sind so bemessen,
dass das Befahren zur Müllabfuhr mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug gewährleistet
ist. Ebenso wird das Regellichttraumprofil durch die Bepflanzung freigehalten. Die
Entleerung der Abfallbehälter im ganzen Quartier erfolgt am Fahrbahnrand. Eine
Kennzeichnung von parallel zur Erschließungsstraße gelegenen Sammelplätzen zur
Müllabholung ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

10.2.3. BUND Ortsgruppe Offenburg

Schreiben vom 01.06.2016

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die vorgeschriebene Dachflächenbegrünungen bei Flachdächern. Jedoch sollte auch eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden, die mindestens jeweils 10 Prozent der Fassadenfläche eines Gebäudes umfasst. Dies wäre auch ein Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas angesichts künftig steigender Temperaturen im Zuge des Klimawandels.

Auch sollte ein effizienter Umgang mit Heizenergie Bestandteil des Bebauungsplanes sein. So sollte der vorgeschriebene Wärmestandard für Gebäude höher sein als derzeit gesetzlich gültige Standard, mindestens KfW-40-Standard.

Ein Blockheizkraftwerk für das gesamte Mühlbach-Karree wäre sinnvoll. Alternativ könnten auch kleine Blockheizkraftwerke pro Wohnblock (Dachs) eingesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Vorschriften zur Begrünung von Flachdächer sowie der Freiflächen und Stellplätze ist das Ziel einer Verbesserung des Lokalklimas berücksichtigt. Darüber hinaus trägt der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Zwingerpark mit dem Mühlbach als historische Grünanlage zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Auf die zwingende Festsetzung einer Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Lokalklimas soll vor diesem Hintergrund verzichtet werden. In Wohn- und Mischgebieten sind die Fassaden in der Regel weitgehend mit Fenstern versehen, so dass für eine Fassadenbegrünung ohnehin viel weniger Raum als in Gewerbe- und Industriegebieten verbleibt. Auch sind in Wohn- und Mischgebieten Bewohnerbelange zu berücksichtigen, wie z.B. Allergien, die einer zwingenden Fassadenbegrünung entgegenstehen können.

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH sieht für die geplanten Mietwohnungen einen Wärmestandard von KfW 70 und für die Eigentumswohnungen einen Wärmestandard von KfW 55 vor. Der Standard liegt damit bereits höher als der gesetzliche Mindeststandard. Noch darüber hinausgehende zwingende Vorgaben sollen im Plangebiet nicht gemacht werden, um den Wohnungsneubau nicht zu sehr zu verteuern. Der Energieverbrauch in Neubauten liegt auch so schon viel niedriger als in nicht sanierten Altbauten.

Das gesamte Mühlbachareal soll an das teilweise bereits bestehende Nahwärmenetz angeschlossen werden. Dieses wird durch das Burda-Heizkraftwerk sowie durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe, die im neuen Gesundheitszentrum an der Hauptstraße untergebracht ist, gespeist. Vorgaben im Bebauungsplan sollen hierzu allerdings nicht erfolgen, da die genauen Anschlusskonditionen nur schwer innerhalb des Bebauungsplans festgelegt werden können. Der Anschluss und die damit verbundenen Konditionen müssen zwischen dem Betreiber des Nahwärmenetzes und den Grundstückseigentümern vereinbart werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

10.2.4. IHK Südlicher Oberrhein Schreiben vom 02.06.2016

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind gegen die Planung keine Bedenken zu äußern. Die vorgesehene bauliche Neuordnung der Hauptstraße wird begrüßt, dürfte sie doch die komplexe verkehrliche Situation zumindest etwas verbessern helfen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen möchten wir Folgendes anmerken: In der Begründung wird dargelegt, dass im Plangebiet zum Schutz der Offenburger Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich nur Läden mit Waren des täglichen Bedarfs dann ausnahmsweise zulässig sein sollen, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und zudem sichergestellt ist, dass keine Auswirkungen auf die Innenstadt bestehen. Dies wird von uns unterstützt.

Bei der Umsetzung dieses Ziels in Bebauungsvorschriften ist u.E. jedoch eine relevante Lücke entstanden: Müssten nicht unter Ziffer 1.3.1 zunächst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, auch die nahversorgungsrelevanten ausgeschlossen werden? Denn: Die aktuellen Festsetzungen könnten ansonsten aus unserer Sicht die Interpretation zulassen, dass größere Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, die gerade nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen - wie bspw. ein noch kleinflächiger Lebensmittel-Discounter oder Drogeriemarkt -, allgemein zulässig wären. Um eine Eindeutigkeit der Festsetzungen herzustellen, möchten wir daher eine entsprechende Ergänzung bzw. Vervollständigung der Sortimentsliste im ersten Absatz anregen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die grundsätzliche Zustimmung der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Ziffer 1.3.1 der textlichen Festsetzung wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung redaktionell ergänzt, um die Eindeutigkeit der Festsetzung zu verbessern.

10.2.5. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 07.06.2016

Der mit Schreiben vom 10. Mai 2016 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer 1 Oberirdische Gewässer genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

I. Oberirdische Gewässer

1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1 Sachstand

Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet.

Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.

1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf Basis des§ 5 Abs. 3 Nr. 1 (Flächennutzungsplan) bzw. des§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.

1.3 Rechtsgrundlagen

§§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 75 Abs. 2 WHG und§ 12 Abs. 2 WG

§§ 1 Abs. 3, 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 3 Nr.1 und 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

§ 10 Abs. 4 VAwS

1.4 Möglichkeiten der Überwindung

Keine

1.5 Hinweis I Handlungsempfehlung

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/DatenBMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Entsprechend den Angaben in den Antragsunterlagen sei eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit für die Anbindung des beabsichtigten Trennsystems an das öffentliche Entwässerungsnetz gegeben. Voraussetzungen für Versickerungsanlagen im Geltungsbereich seien zwar grundsätzlich gegeben aber aufgrund der beabsichtigten Bebauung aus Platzgründen nicht möglich.

Bzgl. den beabsichtigten Dachbegrünungsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass die Wirksamkeit im Wesentlichen von der Art des Substrates, der Schichtstärke und der Begrünungsart abhängen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass beim Bau und der Unterhaltung nur Materialien Verwendung finden dürfen, von denen keine nachteiligen Auswirkungen (Schadstoffaustrag als Eluat) auf das Gewässer ausgehen können. Wir gehen davon aus, dass im Zusammenhang mit der entwässerungstechnischen Erschließung der einzelnen Grundstücke diese im Rahmen der satzungrechtlichen Genehmigung von Seiten des Abwasserzweckverbandes Raum Offenburg geprüft und genehmigt wird.

Sofern Belange der kanaltechnischen Erschließung im öffentlichen Bereich betroffen sind, ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen. Für die beabsichtigten bzw. bereits bestehenden öffentlichen und ggf. privaten Einleitungen in die Vorflut weisen wir auf die Niederschlagswasserverordnung hin. Ggf. sind hier im Einzelnen wasserrechtliche Erlaubnisverfahren erforderlich. Eine abschließende Beurteilung ist anhand fehlender Angaben in den vorliegenden Bebauungsplanunterlagen nicht möglich. Wir bitten dies rechtzeitig vor Baubeginn zu prüfen und ggf. zu veranlassen.

Weiter weisen wir noch drauf hin, dass in den textlichen Ausführungen immer wieder auf den § 45 Wassergesetz verwiesen wird. Mit der letzten Novellierung des Wassergesetzes vom 03. Dezember 2013 wurde dieser Paragraph durch die Regelung in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gestrichen.

III.

Hinsichtlich der Themen "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis:

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu I. Oberirdische Gewässer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Der Hinweis zur Gefährdung bei extremen Hochwasserereignissen und zum entsprechenden Umgang damit wird als Kennzeichnung in den Textteil des Bebauungsplans übernommen. Auf die Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) wird hingewiesen.

Zu II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Mit Verweis auf die Stellungnahme der Stadtverwaltung zur Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 16.04.2012 und vom 07.01.2013 werden die Hinweise zu den Dachbegrünungsmaßnahmen sowie zu den Belangen der kanaltechnischen Erschließung berücksichtigt. Der Abwasserzweckverband im Raum Offenburg ist für die Überprüfung der Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge zuständig und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Der Verweis auf die Novellierung des Wassergesetzes vom 03. Dezember 2013 wird angenommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis zum aktuellen Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- wird beachtet.

10.2.6. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Schreiben vom 09.06.2016

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Der zur hydrogeologischen Situation in der Stellungnahme vom 19.04.2012 gegebene Hinweis wurde berücksichtigt. Auf die allgemeine Altlastensituation wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlung und der Hinweis zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro werden aufgenommen. Für einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bereits Baugrundgutachten durch die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH beauftragt und vorgelegt worden.

10.2.7. Netze Mittelbaden GmbH
Schreiben vom 10.06.2016

Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Wie bereits mitgeteilt kann auf die ursprünglich geplante Trafostation verzichtet werden. Bei Bedarf werden wir aus den bestehenden Trafostationen zusätzliche Kabel verlegen.

Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme der Netze Mittelbaden GmbH mit dem Verweis auf die Verwendung der bestehenden Trafostationen wird zur Kenntnis genommen.

10.2.8. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 15.06.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Bitte teilen Sie uns den geplanten Ausführungsbeginn und die ausführende Baufirma rechtzeitig mit damit wir mit dieser einen Vertrag über die geplanten Arbeiten der Telekom abschließen können. Bitte teilen Sie uns ebenfalls mit, welche Gebäudeart und wie viele Wohneinheiten im Baugebiet geplant sind, damit eine qualifizierte Planung erfolgen kann.

Der Planentwurf sieht bei den öffentlichen Verkehrswegen keine Gehwege vor. Daher steht zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom nur die Fahrbahn zur Verfügung. Das führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Wir bitten, zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten, unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m vorzusehen. Spätere Aufgrabungen des hochwertigen Straßenoberbaus können dadurch vermieden werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Straßen- und Kanalarbeiten im Bereich der Wilhelm-Bauer-Straße und Angelgasse sind zu großen Teilen erfolgt. In dem Zuge wurden die leitungsgebundenen Arbeiten mit der Deutschen Telekom in Abstimmung umgesetzt.

10.2.9. Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 17.06.2016

Aus unserer Sicht sind die im Kapitel 8.4 der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Formulierungen wie folgt anzupassen:

„Entwässerung

Das in der Kinzigvorstadt bestehende Kanalnetz wurde z. T. erneuert und im Trennsystem erstellt. Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt § 55 Wasserhaushaltsgesetz, die Verordnung des Umweltministeriums [...]

„[...] wodurch die Menge des in den Kanal einzuleitenden Regenwassers reduziert wird und somit einer Überlastung [...]"

„Der Abwasserkanal zerschneidet das Plangebiet in ungünstiger Weise und wurde daher im Nordteil des Gebietes zu Gunsten einer wirtschaftlichen Bebauung außer Betrieb genommen.“

„Aktuell ist neben den Grundstücken Hauptstraße 114 und 116 auch das Grundstück Hauptstraße 108 an den o. g. Kanal angeschlossen.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die in der Stellungnahme des Abwasserzweckverbands „Raum Offenburg“ benannten Textpassagen der Begründung werden redaktionell entsprechend den Hinweisen aktualisiert.

10.2.10. Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 20.06.2016

Im Planungsgebiet liegen Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale bzw. archäologische Kulturdenkmale), auf die im Textteil des Bebauungsplans (D 1. Denkmalschutz) sowie in der Begründung (8.10) hingewiesen wird (s. auch Lageplan im Anh.).

Wir bitten Sie, darin die Anschrift der Archäologischen Denkmalpflege zu aktualisieren (statt: „Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege“ neu: „Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege, E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de“).

Im Übrigen weisen wir auf unsere Stellungnahme vom 27.11.2012 zum Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede, Teilbereich III“ hin.

Stellungnahme der Verwaltung

Die neue Anschrift der Archäologischen Denkmalpflege wird in den Textteil sowie in der der Begründung des Bebauungsplans übernommen. Die Stellungnahme vom 27.11.2012 wurde bereits anlässlich des Offenlagebeschlusses behandelt und ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

10.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- bnNetze, Schreiben vom 19.05.2016
- Offenburger Wasserversorgung, Schreiben vom 19.05.2016
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-AG, Schreiben vom 20.05.2016
- Unitymedia NRW GmbH, Mail vom 31.05.2016
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 06.06.2016
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 08.06.2016
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 54, Schreiben vom 10.06.2016
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 13.06.2016

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft
- Handelsverband Südbaden e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

11. Weiteres Verfahren

Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer Planänderung führen würden. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurden der Textteil und die Begründung des Bebauungsplans redaktionell überarbeitet. Die textliche Festsetzung zur Einschränkung der Einzelhandelsnutzung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA und Mischgebieten MI (siehe Ziffer 1.3.1) wurde redaktionell angepasst und der Hinweis zur Gefährdung bei Hochwasserereignissen und zum entsprechenden Umgang damit in den Textteil aufgenommen. Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

24.10.2016	Vorberatung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ im Planungsausschuss
21.11.2016	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

12. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede – Teilbereich III“ zum Teil ersetzt und für den Teilbereich, in dem er durch den neuen Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ überlagert wird, aufgehoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

119/16

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
22.09.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 158 "Mühlbach-Karree" - Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ (M. 1:2000)
2. Wettbewerb 2014 – 1. Preis:
Büro Lehmann Architekten, Offenburg, mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg (o. M.)
3. Wettbewerb 2014 – 1. Preis:
Büro Grünwald + Heyl Architekten, Karlsruhe, mit Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe (o. M.)
4. Städtebaulicher Entwurf „Mühlbach-Karree“ (o. M.)
5. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (M. 1:1500)
6. Bebauungsplan – Textteil
7. Begründung
8. Satzung

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