



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 17.05.2017 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 29.05.2017 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, auf den landeseigenen Grundstücken auf der Ostseite der Unionbrücke südlich der Zeller Straße ein neues Finanzamt zu errichten.

Der Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ soll aus dem Plangebiet des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ herausgelöst und mit Gemeinderatsbeschluss vom Mai 2016 (siehe Drucksachen-Nr. 090/16) aufgestellt werden, um eine zeitnahe bauliche Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zum Finanzamtsneubau auf den landeseigenen Grundstücken südlich der Zeller Straße zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ basiert auf dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept zum Finanzamtsneubau (siehe Anlage 3). Die vorgesehene Bebauungsaufstellung dient der Innenentwicklung; somit kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Der Bebauungsplan-Entwurf soll jetzt öffentlich ausgelegt werden (siehe Anlage 4).

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein
- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

3. Anlass und Ziel der Planung

Das Finanzamt Offenburg ist derzeit in Offenburg in insgesamt fünf Gebäuden in der Zeller Straße 1 bis 3, 5 und 8, in der Wilhelmstraße 23 und in der Carl-Blos-Straße 2a untergebracht. Es verfügt darüber hinaus über drei Außenstellen im Ortenaukreis.

Um die Arbeitsabläufe zu optimieren und Synergien zu erreichen, beabsichtigt das Land Baden-Württemberg, wie bereits in Beschlussvorlage Nr. 090/16 erläutert, in Offenburg ein neues Finanzamtsgebäude zu errichten. Vorgesehen ist hierfür das landeseigene, unbebaute und teilweise als Parkplatz genutzte landeseigene Grundstück an der Unionbrücke, südlich der Zeller Straße. Die angrenzenden landeseigenen, bebauten Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 sollen ebenfalls einbezogen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

werden und die darauf vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Die Gesamt-Grundstücksfläche, die für den Neubau zur Verfügung steht, beträgt rund 6.700 m² (siehe Anlage 2 zur Drucksache Nr. 090/16).

Das Ziel der Bebauungsplanaufstellung „Finanzamt“ ist somit das Schaffen von Planungsrecht für den vorgesehenen Neubau des Finanzamtes und das Überführen der nicht mehr für die öffentliche Verwaltung des Landes Baden-Württemberg benötigten Grundstücke (hier: F1St-Nr. 885/2) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung.

4. Sachstand

4.1. Planungskonzept „Finanzamt Offenburg“ (2016) des Büros Harter + Kanzler

Der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, hat ein Vergabeverfahren nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (kurz: VOF) durchgeführt, um ein geeignetes Planungskonzept zu erhalten und gleichzeitig ein Architekturbüro für den Neubau des Finanzamtes auszuwählen. Die Stadt Offenburg war in dieses Verfahren eingebunden.

Im Vergabeverfahren konnte sich das Büro Harter + Kanzler aus Freiburg mit seinem Entwurf durchsetzen. Dieser Entwurf überzeugte sowohl aus Bauherrn- und Nutzersicht wie auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Der Entwurf (siehe Anlage 4 zur Drucksache Nr. 200/16) sieht eine durchgehende viergeschossige Bebauung vor. Der erste Bauabschnitt soll im Norden direkt an der Zeller Straße entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage befinden werden. Die zwei weiteren Bauabschnitte werden sich unmittelbar südlich angrenzend an den ersten Bauabschnitt anfügen. Nach der endgültigen Fertigstellung aller Bauabschnitte entsteht so ein kompakter Baukörper im Norden und in der Mitte der landeseigenen Grundstücke.

Die Neubebauung des Finanzamtes erfolgt durch das Land Baden-Württemberg und soll in drei Bauabschnitten durchgeführt werden. Der erste Bauabschnitt soll zeitnah errichtet werden. In welcher zeitlichen Abfolge die weiteren Bauabschnitte entstehen werden, steht noch nicht fest.

Zu den weiteren Rahmenbedingungen wird auf die Beschlussvorlagen Nr. 090/16 und 200/16 verwiesen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

4.2. Beratung des Planungskonzepts „Finanzamt Offenburg“ (2016) des Büros Harter + Kanzler im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg

Das Planungskonzept „Finanzamt“ (2016) des Büros Harter + Kanzler wurde am 14.12.2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg beraten. Eine Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat in Hinblick auf die noch zu entwickelnden Außenanlagenplanung sowie Detailplanung der Fassaden und hinsichtlich des Gebäudeanschlusses in der Zeller Straße ist vorgesehen.

4.3. Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch das Büro Harter + Kanzler

Im Auftrag des Landes Baden-Württemberg wurde das städtebauliche Konzept für den ersten nördlich vorgesehenen Bauabschnitt des geplanten Neubaus des Finanzamtes weiter bearbeitet. Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gegenüber dem Ergebnis aus dem VOF-Verfahren wurde das städtebauliche Konzept dahingehend verändert, dass die Grundfläche und die Höhe des geplanten Gebäudes für den ersten Bauabschnitt angepasst wurden.

Weiter wird der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, im Mai / Juni 2017 mittels eines VOF-Verfahrens ein Büro mit der Konzepterstellung für die Freianlagenplanung inklusive der Lage des öffentlichen Fuß- und Radweges im Bereich zwischen der Rammersweierstraße / Wilhelmstraße und dem geplanten Neubau beauftragen. Die Ergebnisse hierzu sollen voraussichtlich im Herbst 2017 vorliegen.

5. Neuaufstellung Bebauungsplan „Finanzamt“

Die bauliche Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts für den Neubau des Finanzamtes erfordert die Aufstellung von einem Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB, um eine Bebauung entsprechend dem Konzept zu ermöglichen und gleichzeitig sicher zu stellen.

Mit dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ soll der bisher bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ aufgehoben werden.

6. Geplanter Geltungsbereich

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Finanzamt“ umfasst das östlich der Bahnstrecke gelegene Gebiet zwischen der Wilhelm- sowie Rammersweierstraße im Westen, den südlichen Grenzen der Grundstücke FISt-Nr. 885/0 sowie FISt-Nr. 886/7 im Norden (gem. Bebauungsplan Nr. 99

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

festgesetztes Mischgebiet MI) sowie der nördlichen Grenze des Grundstücks FIST-Nr. 765/1 und den westlichen Grenzen der Grundstücke FIST-Nr. 882/1, FIST-Nr. 765/2, FIST-Nr. 765/3, FIST-Nr. 765/6, FIST-Nr. 765/7, FIST-Nr. 765/8, FIST-Nr. 768/12 und FIST-Nr. 768/13 im Osten (gem. Bebauungsplan Nr. 99 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet WA) und der nördlichen Grenze des Grundstücks der Bewährungshilfe in der Wilhelmstraße 3.

7. Ziele der Planung und städtebauliches Konzept

7.1. Neubau des Finanzamts

Dem Bebauungsplan „Finanzamt“ liegt die überarbeitete Fassung des ausgewählten Entwurfskonzeptes vom Büro Harter + Kanzler aus Freiburg zu Grunde (siehe Beschlussvorlage Nr. 200/16).

Das Konzept sieht eine Neubebauung des Finanzamtes auf den landeseigenen Grundstücken südlich der Zeller Straße mit Verlagerung der entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung vor. Ziel ist es, die Stadt Offenburg als Finanzamtsstandort sowie als Oberzentrum zu stärken und die bislang untergenutzten, brachliegenden Flächen auf dem Grundstück FIST-Nr. 552/4 des Landes Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an Verwaltungsgebäude sowie unter Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur in geordneter Weise zu entwickeln.

Die Errichtung des Neubaus soll in drei Bauabschnitten – von Nord nach Süd – erfolgen. Der Entwurf (siehe Anlagen 3) sieht eine durchgehende viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor, die in ihrer Gesamthöhe hinter dem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Zeller Straße 1-3 zurückbleibt. Der erste Bauabschnitt soll zeitnah im Norden direkt an der Zeller Straße mit Anschluss an das nordöstlich angrenzende, historische, dreigeschossige Bestandsgebäude an der Ecke Zeller Straße / Friedrichstraße (Zeller Straße 10) entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage für die ersten beiden Bauabschnitte befinden werden. Die zwei weiteren Bauabschnitte werden sich unmittelbar südlich angrenzend an den ersten Bauabschnitt anfügen. In welcher zeitlichen Abfolge die weiteren Bauabschnitte entstehen werden, steht noch nicht fest. Nach der endgültigen Fertigstellung aller Bauabschnitte entsteht so ein kompakter Baukörper im Norden und in der Mitte der landeseigenen Grundstücke.

7.2. Zufahrt

Die Zu- und Abfahrt kann wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Denkbar wäre im Endausbau auch eine Einfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße 3) und eine Ausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem). Dies wäre verkehrlich vorteilhaft, da so möglichst direkt vom Hauptstraßennetz eingefahren und auf das Hauptstraßennetz

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

ausgefahren werden kann und Wohngebiete in der Oststadt (z.B. Friedrichstraße, Schillerplatz) möglichst gering belastet werden. Voraussetzung hierfür wäre, dass im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass eine solche Zufahrt unter Lärmgesichtspunkten verträglich ist. Weiter sind Denkmalschutzaspekte zu beachten, da das Gebäude Wilhelmstraße 3 einschließlich der umgebenden Gartenanlage unter Denkmalschutz stehen.

Auch während der Bauphase wird eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße 3 wahrscheinlich erforderlich werden und kann dazu beitragen, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Bauverkehr zu entlasten.

7.3. Freianlagen

Im Rahmen des Finanzamtsneubaus sollen auch die Außenanlagen um die künftigen Gebäude gestaltet werden. Dies wird abschnittsweise erfolgen.

Um die Wegesituation für Radfahrer und Fußgänger besser zu gestalten und Sicherheitsaspekten Rechnung zu tragen (Einsehbarkeit), ist eine Verlagerung und Neugestaltung des östlich, entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße bestehenden Fuß- und Radweges angedacht. Zukünftig ist daran gedacht, diese Wegeverbindung über das landeseigene Grundstück – losgelöst von der Straßenverkehrsfläche – zu führen. Der Bebauungsplan stellt die grundsätzlich vorgesehene Führung dar, wobei im Detail noch Anpassungen im Einvernehmen der Beteiligten möglich sind.

Nach derzeitigem Sachstand sollen mit der Realisierung des 1. Bauabschnitts noch maximal 80 oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück zeitlich befristet – bis zur Umsetzung des 2. Bauabschnittes – bestehen bleiben (siehe Kapitel 8.1).

Eine Verlagerung des bestehenden Fuß- und Radweges und eine Realisierung der gesamten Freianlagenplanung werden frühestens mit dem 2. Bauabschnitt des Finanzamts möglich sein, der zeitlich noch nicht terminiert ist. Eine Konkretisierung der Gesamtplanung wird zu diesem Zeitpunkt vorzunehmen sein.

Zu diesem Zeitpunkt kann dann auch festgelegt werden, in welchem Bereich Baumpflanzungen erfolgen können, und wo keine Baumpflanzungen erfolgen sollten.

7.4. Freihaltefläche für einen Ausbau der Unionbrücke

Im vorliegenden Bebauungskonzept wird auf die für eine künftige Neubebauung der Unionbrücke gegebenenfalls erforderliche, östlich des geplanten Finanzamtsneubaus gelegene, Freihaltefläche sowie, soweit dies möglich war, auf den bestehenden Baumbestand auf dem künftigen Baugrundstück für das Finanzamt Rücksicht genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

Die Freihaltefläche ist so gewählt, dass ein künftiger Ausbau der Unionbrücke auf jeden Fall möglich ist. Die Ausbauvariante steht noch nicht fest. Je nach gewählter Ausbauvariante könnte die Brückenrampe mit ihrer Böschung bzw. Stützmauer unter Umständen recht dicht an die künftigen Gebäude heranrücken.

7.5. Bisheriges Finanzamt und übriger Bereich nördlich der Zeller Straße

Die bisher durch das Finanzamt genutzten Gebäude nördlich der Zeller Straße können nach einem vollständigen Umzug des Finanzamts in einen Neubau neuen Nutzungen zugeführt werden und sollen im Bebauungsplan daher als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Nördlich der Zeller Straße wurden im Übrigen weitgehend die Regelungen des dort bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ übernommen. Auch die dort bereits bisher geltenden Regelungen zur Gestaltung und zum Erhalt von Gebäuden sollen auch künftig anwendbar sein.

8. Stellplatzkonzeption des Finanzamtsneubaus und Parkraumbewirtschaftung

8.1. Stellplatzkonzeption

Die Stadtverwaltung hat das Land wiederholt aufgefordert, ein ausreichendes Stellplatzangebot vorzusehen.

Das Land hat hierzu erläutert, dass es sich bei seinen Bauprojekten generell an den Vorgaben der Landesbauordnung orientiert.

Gemäß dem Bebauungskonzept zum Finanzamtsneubau sollen zu Gunsten einer Aufwertung der privaten Freiflächen die erforderlichen Stellplätze auf den landeseigenen Baugrundstücken südlich der Zeller Straße in einer Tiefgarage mit – im Endausbau – nach derzeitigem Planungsstand des Landes rund 103 Stellplätzen untergebracht werden. Davon befinden sich ca. 37 Tiefgaragenstellplätze im 1. Bauabschnitt, ca. 30 Tiefgaragenstellplätze im 2. Bauabschnitt und ca. 36 Tiefgaragenstellplätze im 3. Bauabschnitt. Die oberirdischen Stellplätze reduzieren sich gleichzeitig mit dem Baufortschritt. Nach Realisierung des 1. Bauabschnitts können noch maximal 80 oberirdische Stellplätze verbleiben. Ob nach Realisierung des 2. Bauabschnitts noch oberirdische Stellplätze verbleiben können, steht noch nicht fest. Die Zahl der Stellplätze erfüllt nach überschlägiger Prüfung die aktuellen Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) für Bürogebäude.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

Die endgültige Ermittlung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplatzzahl erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wobei die zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung geltenden Vorschriften maßgeblich sind.

Die Landesbauordnung lässt in § 74 Abs. 2 zwar zu, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen durch kommunale Satzung auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Sie eröffnet den Gemeinden jedoch keine Möglichkeit, eigene Regelungen für die Stellplatzverpflichtung für Büro- und Verwaltungsgebäude zu treffen.

Die Stadtverwaltung ist mit dem Finanzamt im Gespräch, wie durch ein Mobilitätsmanagement unter Einbeziehung der Mitarbeiter umweltfreundliche Verkehrsarten gefördert werden können.

8.2. Öffnung der Tiefgarage für die Allgemeinheit

Das Land Baden-Württemberg hat sich bereit erklärt, die Tiefgarage zu bewirtschaften und auch für Besucher und die Allgemeinheit zu öffnen. Dies wird allerdings nach aktuellem Stand erst ab der Realisierung des 2. Bauabschnitts möglich sein, da die Zahl der Stellplätze im 1. Bauabschnitt mit 37 Stellplätzen zu gering ist, um eine Bewirtschaftung sinnvoll und wirtschaftlich zu ermöglichen.

8.3. Prüfantrag der CDU vom 22.12.2016

Frau Stadträtin Abele hatte mit Datum vom 22.12.2016 beantragt, zu prüfen, ob ein Ausbau der Finanzamtstiefgarage zu einer kommunalen Tiefgarage möglich wäre. Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass in der gesamten Oststadt kein öffentliches Parkhaus vorhanden ist, sieht man vom Klinikum ab. Der Antrag sprach an, dass das zukünftige Einkaufszentrum, der Bahnhof und der Ausbau von Wohnanlagen in der Oststadt den Bedarf an Parkplätzen weiter steigen lassen. Die Tiefgarage könnte in städtisches Teileigentum übernommen werden.

Dies hat die Verwaltung geprüft und bereits vorab schriftlich beantwortet. Die Verwaltung empfiehlt, die Errichtung einer städtischen Parkgarage an diesem Standort nicht weiter zu verfolgen.

Da in naher Zukunft die Kapazitäten des Parkhauses Rée-Carré für die Kunden und Besucher erhöht werden, wären weitere Kapazitätsergänzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft eher kritisch zu sehen. Heute bestehen bis auf wenige Tage im Jahr bei weitem ausreichende Stellplatzkapazitäten in der Innenstadt. Für eine weiterhin ausgewogene Verteilung der Stellplätze über die gesamte Innenstadt wäre eine Bündelung von Stellplätzen im Bereich der Unionbrücke im Sinne einer gesamthaften Entwicklung der Innenstadt nicht sinnvoll.

Auch aus Sicht der Verwaltung besteht am Bahnhof noch weiterer Stellplatzbedarf. Hier ist jedoch die Errichtung eines Parkhauses noch näher am Bahnhof zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

empfehlen. Für Bahnkunden wäre ein Standort näher am Bahnhof attraktiver. Er wäre wahrscheinlich auch kostengünstiger realisierbar als an der Unionbrücke.

Die Verwaltung wird zu einem späteren Zeitpunkt noch im zukünftigen Ausschuss zum Stellplatzangebot in der Innenstadt insgesamt berichten.

9. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan enthält für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ die Darstellungen „Wohnbaufläche“. Im Bebauungsplan werden nördlich der Zeller Straße Mischgebiete MI und südlich der Zeller Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ festgesetzt.

Für den Bereich nördlich der Zeller Straße ist der Bebauungsplan bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Bereich südlich der Zeller Straße wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

10. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan „Finanzamt“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und offengelegt. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und besagt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Weitergehende Erläuterungen zum Bebauungsplanverfahren sind der Begründung zu entnehmen (siehe Anlage 6).

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

| | |
|------------|--|
| 04.07.2016 | Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ im Planungsausschuss |
| 25.07.2016 | Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ durch den Gemeinderat |
| 12.12.2016 | Vorberatung des Planungskonzeptes des Büros Harter + Kanzler für den Finanzamtsneubau im Planungsausschuss |
| 19.12.2016 | Beschluss über das Planungskonzept des Büros Harter + Kanzler für den Finanzamtsneubau durch den Gemeinderat |

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

11. Weiteres Verfahren

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

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

| | |
|------------------|--|
| 17.05.2017 | Vorberatung des Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ im Planungsausschuss |
| 29.05.2017 | Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ durch den Gemeinderat |
| Juni – Juli 2017 | Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |
| | Vorberatung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ im Planungsausschuss |
| | Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ durch den Gemeinderat |
| | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft |

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt des Finanzamtsneubaus könnte Mitte 2018 sein, die Fertigstellung Mitte 2020.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

047/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.03.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit dem zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ (M. 1:1000)
2. Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ (M. 1:1000)
3. Städtebaulicher Entwurf „Finanzamt“ – Büro Harter + Kanzler Architekten, Freiburg – Stand 2016 aus Drucksache Nr. 200/16 (o.M.)
4. Bebauungsplan „Finanzamt“ – zeichnerischer Teil (M. 1:750)
5. Bebauungsplan „Finanzamt“ – textliche Festsetzungen mit Kartenausschnitten aus der schalltechnischen Untersuchung vom 24. März 2017 zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“
6. Bebauungsplan „Finanzamt“ – Begründung mit Umwelteinschätzung zum Bebauungsplan

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