

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

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:
14.08.2017

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	23.10.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	27.11.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ in Offenburg wird mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ wird für den Teilbereich, in dem er durch den neuen Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ überlagert wird, aufgehoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ durch den Gemeinderat herbeizuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine zeitnahe bauliche Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts zum Finanzamtsneubau (siehe Anlage 3) auf den landeseigenen Grundstücken südlich der Zeller Straße gewährleistet werden.

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. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurden der Textteil sowie die Begründung des Bebauungsplans redaktionell überarbeitet.

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 Grundstück an der Unionbrücke, südlich der Zeller Straße. Die angrenzenden landeseigenen, bebauten Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 sollen ebenfalls einbezogen 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).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Das Ziel der Bebauungsplanaufstellung „Finanzamt“ ist somit die Schaffung 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: FlSt-Nr. 885/2) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung.

4. Sachstand

Die bisherige Entwicklung der Planungen, aufbauend auf einem Vergabeverfahren nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (kurz: VOF) und der Entwurfsüberarbeitung durch das Büro Harter + Kanzler aus Freiburg (siehe Anlage 3) wurde bereits in Drucksache Nr. 047/17 dargestellt.

Wie dort erläutert, führte der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, im Jahr 2016 in Abstimmung mit der Stadt Offenburg ein VOF-Verfahren durch, um ein geeignetes Planungskonzept zu erhalten und gleichzeitig ein Architekturbüro für den Neubau des Finanzamtes auszuwählen. Der Entwurf des Büros Harter + Kanzler aus Freiburg überzeugte sowohl aus Bauherrn- und Nutzersicht wie auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

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 (siehe Anlage 3) dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nachdem der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen hat, soll nun der Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Ziele der Planung und städtebauliches Konzept

Die Ziele der Planung und das städtebauliche Konzept waren bereits in der Beschlussvorlage Nr. 200/16 dargestellt. Seitdem haben sich hierzu keine wesentlichen Änderungen ergeben. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte noch einmal dargestellt.

5.1. 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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stadt Offenburg als Finanzamtsstandort sowie als Oberzentrum zu stärken und die bislang untergenutzten, brachliegenden Flächen auf dem Grundstück FlSt-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.

5.2. Zufahrt

Die Zu- und Abfahrt kann wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Denkbar ist 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 ausgefahren werden kann und Wohngebiete in der Oststadt (z.B. Friedrichstraße, Schillerplatz) möglichst gering belastet werden. Durch ein Lärmgutachten wurde bereits festgestellt, dass eine Zufahrt an dieser Stelle unter Immissionsgesichtspunkten grundsätzlich verträglich wäre, wobei nach 22 Uhr nur noch sehr eingeschränkt Zufahrten möglich wären. Im Einzelnen ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. 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.

5.3. Freianlagen

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

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 5.6.1).

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.

Der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, möchte noch im Jahr 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 Ende 2017 vorliegen.

5.4. 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.

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

5.5. 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 aus-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

gewiesen 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.

5.6. Stellplatzkonzeption des Finanzamtsneubaus und Parkraumbewirtschaftung

5.6.1. 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 bisherigem 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.

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 Landesbauordnung ermöglicht eine Reduzierung der Stellplatzzahl, wenn der Standort durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen ist (sogenannter „ÖPNV-Bonus“ oder „ÖPNV-Abschlag“). Auf Grund der neuen Busnetzkonzeption in Offen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

burg, die zum November 2017 umgesetzt wird, und der damit verbundenen Taktverdichtung in der Innenstadt wird sich der ÖPNV-Abschlag in großen Teilen der Innenstadt von 20 % auf 40 % erhöhen. Die Verwaltung hat das Land aufgefordert, auf Grund des bestehenden Bedarfs dennoch an der geplanten Stellplatzzahl festzuhalten und hierbei keine Reduzierung vorzunehmen.

Die Stadtverwaltung ist mit dem Finanzamt im Gespräch, wie durch ein Mobilitätsmanagement unter Einbeziehung der Mitarbeiter umweltfreundliche Verkehrsarten gefördert werden können. Nach aktuellem Sachstand soll ein betriebliches Mobilitätsmanagement vor Inbetriebnahme des Finanzamts realisiert werden. Dieses Vorhaben wird voraussichtlich vom Bund und Land finanziell als Modellprojekt gefördert. So ist z.B. vorgesehen, den Pendlern aus der Region stark reduzierte Jobtickets zur Verfügung zu stellen.

5.6.2. Öffnung der Tiefgarage für die Allgemeinheit

Das Land Baden-Württemberg hat sich bereit erklärt, die Tiefgarage zu bewirtschaften und auch für Besucher sowie 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.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan „Finanzamt“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und offengelegt. Eine Einschätzung zu den Umweltbelangen ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt 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
17.05.2017	Vorberatung des Offenlagebeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ im Planungsausschuss

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

29.05.2017	Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ durch den Gemeinderat
19.06. – 19.07.2017	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
19.06. – 31.07.2017	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

7. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

7.1.1. [REDACTED], [REDACTED] Luisenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 13.07.2017

Wir sind Eigentümer des Flurstücks [REDACTED] und sehen die nachfolgenden Gesichtspunkte im Rahmen der Planung bislang nicht berücksichtigt:

1. Denkmalschutzrechtliche Aspekte:

Insbesondere unter 7.2 der Beschlussvorlage Nr. 047/17 wird auf den bestehenden Denkmalschutz des Gebäudes Wilhelmstr. 3 mit Außenanlage hingewiesen. Im Rahmen der Planung ist jedoch darüber hinaus der bestehende Denkmalschutz für Innen und Außenanlagen der Gebäude auf den Flurstücken Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] zu berücksichtigen.

Sämtliche geschützten Gebäude sind derzeit noch gemeinsam mit dem neu beplanten Bereich Teil des bisherigen Bebauungsplans „B5 Sophienstraße – Schillerstraße“. Insofern entfaltet die bestehende Planungslage eine Schutzwirkung. Der Denkmalschutz dieser Gebäude wird bislang in keiner Weise berücksichtigt. Erhebliche Bedenken bestehen dabei bezüglich des Gebäudes auf dem Flurstück [REDACTED], mit einem prägnanten Giebel und einer historischen Dachstruktur. Dieses ist aufgrund der derzeit bestehenden Freifläche auch von der Rammersweierstraße und der Unionrampe erkennbar und würde durch die Neubebauung verdeckt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bestandsgebäude Luisenstraße [REDACTED] + [REDACTED] und Wilhelmstraße [REDACTED] sind gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmale ausgewiesen. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“, sind im neu aufzustellenden Bebauungsplan „Finanzamt“ die Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nachrichtlich übernommen worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart keine Einwände vorgebracht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan „Finanzamt“ erfolgt kein Eingriff in die Bausubstanz oder sonstige Substanz der Kulturdenkmale. Die oben genannten Grundstücke und Gebäude bleiben weiterhin in ihrer bisherigen Form nutzbar und werden nicht beeinträchtigt.

Der Einblick von der Unionbrücke auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Luisenstraße ■ wird bereits zeitweise (in den Sommermonaten) durch die bestehenden Bäume verdeckt. Durch den Finanzamtsneubau wird die Sicht von der Unionbrücke auf das Gebäude Luisenstraße ■ ganzjährig verdeckt. Hier ist anzumerken, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude zur Erschließungsstraße Luisenstraße hin orientiert ist. Somit ist die stadtbildprägende historische Gebäudeseite hauptsächlich von der Luisenstraße aus wahrzunehmen. Diese Sicht bleibt auch weiterhin erhalten.

Der baulichen Nutzung des Finanzamtsgrundstücks wird der Vorrang gegenüber einem Erhalt der nur zeitweise bestehenden Sichtbeziehung von der Unionbrücke zum Gebäude Luisenstraße 3 eingeräumt.

2. Umweltschutzrechtliche Aspekte

Durch die bisherigen Planungsvorschläge werden die Grundlagen für eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstr. ■ gelegt. Durch eine solche Zufahrt ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf Lärm und Schadstoffe aufgrund der erheblichen Anzahl von Fahrzeugen, die durchgehend dort zu erwarten wären. Diese Beeinträchtigungen würden es schon jetzt gebieten, Feststellungen zu den Auswirkungen von Schadstoffen und Lärm, ausgehend von einer Tiefgarage mit mindestens 103 Stellplätzen, zu treffen, da andernfalls eine einheitliche Zufahrt entsprechend der bisherigen Situation über die Zeller Straße für die gesamte Tiefgarage zu planen wäre.

Den zu erwartenden Beeinträchtigungen insbesondere an den Grundstücken östlich der Wilhelmstr. ■ durch eine dortige Garagenzufahrt über das Grundstück Wilhelmstr. ■ könnte auch nur eingeschränkt durch bauliche Maßnahmen begegnet werden, da die Gebäude und Außenflächen der Grundstücke Wilhelmstraße ■ und Luisenstr. ■ unter Denkmalschutz stehen. Dauerhafte Schutzwälle oder ähnliches in der erforderlichen Höhe würde den Eindruck der beiden denkmalgeschützten Gebäude Wilhelmstr. ■ und Luisenstr. ■ erheblich beeinträchtigen, umso mehr, da beide Gebäude gemeinsam sogar von der Bahnstrecke aus noch eingesehen werden können, bevor die Bahn von Süden kommend unter der Unionrampe abtaucht. Trotz der zurückgesetzten Lage ergeben die Gebäude Wilhelmstr. ■ und Luisenstr. ■ ein gemeinsames Bild von Baudenkmalern, welches für die Einfahrt aus dem Süden noch vor dem Gebäude Zeller Str. ■ von Bedeutung ist.

Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass die Grundstücke Wilhelmstr. ■, Flst. Nr. ■ und ■ als allgemeines Wohngebiet geplant sind und nach der bisherigen Plankonzeption vom Parkverkehr auf dem nun zu beplanenden Gebiet völlig ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

schützt sind. Die Planung einer Tiefgarage, die eine Zufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstr. ■ erfordert, führt für diese Grundstücke zu einer erheblichen Verschlechterung hinsichtlich Lärm und Abgasbelastung, da bisher überhaupt kein Kontakt zu einer Durchfahrtsstraße oder dem Parkverkehr besteht. Sofern die Planung also eine Tiefgarage mit potentieller Zufahrt über das Grundstück Wilhelmstr. ■ vorsieht, sind dabei schon jetzt diejenigen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die gegen eine solche Zufahrt insgesamt sprechen. Aufgrund der jetzigen Konzeption ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der Bauphasen 1 und 2 eine Zufahrt ausschließlich auf die dort gelegenen Stellplätze ausgelegt wird. So wird für die Bauphase ■ ein Zwang geschaffen, die Zufahrt unbedingt über die Wilhelmstr. ■ zu führen, was im Falle des späteren Genehmigungsverfahrens dazu führen wird, dass diese Zufahrt unvermeidlich wirkt, obwohl durch vorausschauende Planung bereits im Rahmen der Phasen 1 und 2 entsprechende Alternativen vorbereitet werden können. Insbesondere ist zu vermeiden, die Zufahrt zur Tiefgarage in der Zeller Straße nur auf die Stellplätze der Bauphasen 1 und 2 auszurichten, da so Zwänge für die spätere konkrete Planung des 3. Abschnitts geschaffen werden. Diese würden insgesamt dazu führen, dass die genannten Belange nicht mehr ausreichend und im Rahmen der gesamten Planung berücksichtigt werden könnten. Dies wirkt sich auch als Hilfestellung für das Bauvorhaben des Finanzamts aus, da frühzeitig die endgültige Parksituation berücksichtigt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt“ soll einerseits Planungsrecht für den vorgesehenen Neubau des Finanzamtes geschaffen werden, und andererseits die nicht mehr für die öffentliche Verwaltung des Landes Baden-Württemberg benötigten Grundstücke (hier: FSt-Nr. ■) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung überführt werden. Somit kann durch den Finanzamtsneubau ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bislang erfolgte die Erschließung der oberirdischen Stellplätze auf dem landeseigenen Grundstück FSt-Nr. ■ von der Zeller Straße im Norden. Die Zu- und Abfahrt kann zukünftig wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Zudem ist eine Tiefgarageneinfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■) und eine Tiefgaragenausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem) im Endausbau des Finanzamtsneubaus denkbar. Eine Grundstückerschließung über zwei Zufahrten ist für die Organisation der Tiefgarage günstig. Somit ist dem Bauherren eine höhere Flexibilität in der Wahl der Erschließungskonzeption gegeben. Mit einer Tiefgaragenerschließung über zwei Zufahrten kann die Verkehrsmenge bzw. -belastung im Bereich der Zeller Straße sowie der Luisenstraße gleichmäßig verteilt werden und zudem eine Verkehrsführung durch die nah gelegenen Wohngebiete in der Oststadt, die bei einer Tiefgaragenerschließung nur im Norden notwendig werden würde, vermieden werden. Weiter ist eine Tiefgaragenezufahrt von Süden, sprich von der Luisenstraße, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ über ein bestehendes Fahrrecht auf dem landeseigenen Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

planungsrechtlich gesichert und zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Finanzamt“ durch das Ingenieurbüro Heine + Jud vom 24.04.2017 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 15.05.2017 desselben Büros zur Prüfung einer möglichen Tiefgaragenerschließung im Süden über die Luisenstraße. Anhand der schalltechnischen Stellungnahme vom 15.05.2017 ist eine südliche Tiefgaragenzufahrt aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Tagzeitraum möglich, ohne dass hierfür ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwände oder -wälle) erforderlich wäre, wobei nach 22 Uhr nur noch sehr eingeschränkt Zufahrten möglich wären. Im Einzelnen ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Land Baden-Württemberg ist bereits dabei, eine Gesamtzufahrtskonzeption für alle drei Bauabschnitte zu entwickeln. Diese wird dann auch eine Grundlage im Baugenehmigungsverfahren sein.

Abschließend ist zur Thematik „Tiefgaragenerschließung“ anzumerken, dass beide Varianten möglich wären. Aus den dargestellten Gründen sollen im Bebauungsplan daher beide Zufahrtsmöglichkeiten ermöglicht werden und keine dieser Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist die jeweils beantragte Tiefgaragenzu- und -ausfahrt unter Lärmgesichtspunkten sowie unter Denkmalschutzaspekten näher zu prüfen.

Ergänzend ist anzunehmen, dass auch während der Bauphase eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße ■ wahrscheinlich erforderlich sein wird und dazu beitragen kann, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Baustellenverkehr zu entlasten.

3. Bäume als Sichtschutz

Bezüglich des Baumbestandes zu den südlich und südöstlich an das Grundstück ■ angrenzenden Grundstücken ist neben dem naturschutzrechtlichen Gesichtspunkt deren Bedeutung für diese Grundstücke als Sichtschutz zu berücksichtigen. Sofern diese Bäume im Rahmen der Baumaßnahmen, auch der Zufahrt zur Baustelle, beschädigt werden sollten, entfällt für diese Grundstücke der einzige Sichtschutz zur Unionrampe und dem dann neu gebauten Finanzamt.

Stellungnahme der Verwaltung

Anzumerken ist zunächst, dass die Einwender einerseits einen Erhalt der Sichtbeziehung von der Unionbrücke zu ihrem Grundstück fordern (siehe oben unter 1.), andererseits aber einen Sichtschutz durch Bäume fordern, was im Widerspruch zueinander steht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Der Baumbestand auf dem Grundstück FIST-Nr. [REDACTED] kann wegen dem geplanten Finanzamtsneubau und der Tiefgarage nicht vollständig erhalten werden. Im Bebauungsplan „Finanzamt“ sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück FIST-Nr. [REDACTED] vorgesehen, um dem Natur- und Umweltschutz Rechnung zu tragen (siehe textliche Festsetzungen Nr. A.4.3 Bepflanzung auf der nicht überbauten Tiefgaragendecke, Nr. A.5.1 Stellplatzbegrünung, Nr. A.5.2.1 zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume und Nr. A.5.2.2 Neupflanzungen entlang F/R-Weg).

Durch den Finanzamtsneubau kann ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Weiter verbessert sich die Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung weit überwiegend. Der neue Baukörper wirkt entlang der Bahngleise und der stark befahrenen Wilhelm- sowie Rammersweierstraße als Lärmschutz für die Wohnbebauung. Zusätzlich verbessert sich die Verkehrs- sowie Freiraumsituation auf dem Grundstück FIST-Nr. [REDACTED], indem die oberirdischen Stellplätze in eine ebenerdig angelegte Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch ist eine Begrünung und Bepflanzung auf der Tiefgarage möglich. Somit ist im Rahmen der Abwägung der Eingriff in den Baumbestand mit einem entsprechenden Ausgleich als gerechtfertigt anzusehen, auch wenn hierdurch ein Sichtschutz für benachbarte Grundstücke entfällt. Den Grundstückseigentümern bleibt es unbenommen, auf ihrem eigenen Grundstück Pflanzungen zum Sichtschutz vorzunehmen.

Mit der durch das Land beabsichtigten Realisierung der drei Bauabschnitte von Nord nach Süd soll gewährleistet werden, dass so spät als möglich in den Baumbestand eingegriffen wird.

**7.1.2. [REDACTED], [REDACTED], Luisenstraße [REDACTED],
77654 Offenburg**

Schreiben vom 18.07.2017

*Wir sind Eigentümer des Grundstücks und Gebäudes Luisenstraße [REDACTED].
Folgende Gesichtspunkte sind in der aktuellen Planphase nicht berücksichtigt.*

Denkmalschutz:

Wir weisen auf die Beschlussvorlage 7.2 Nr. 047/17, bestehender Denkmalschutz Wilhelmstraße 3 mit der dazugehörigen Außenanlage hin. Ebenfalls stehen die Gebäude Luisenstraße 1 + 3 unter Denkmalschutz, Teil des bestehenden Bebauungsplans B5, der somit eine bestehende Schutzwirkung darstellt. Besonders ist das historische Gebäude Luisenstraße 3 zu erwähnen. Das im Jugendstil gebaute Haus ist ein visuelles Highlight, einzusehen von der Unionrampe. Dieser Einblick würde durch die Neubebauung verdeckt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bestandsgebäude Luisenstraße ■ + ■ und Wilhelmstraße ■ sind gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmale ausgewiesen. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“, sind im neu aufzustellenden Bebauungsplan „Finanzamt“ die Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nachrichtlich übernommen worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart keine Einwände vorgebracht.

Durch den Bebauungsplan „Finanzamt“ erfolgt kein Eingriff in die Bausubstanz oder sonstige Substanz der Kulturdenkmale. Die oben genannten Grundstücke und Gebäude bleiben weiterhin in ihrer bisherigen Form nutzbar und werden nicht beeinträchtigt.

Der Einblick von der Unionbrücke auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Luisenstraße ■ wird bereits zeitweise (in den Sommermonaten) durch die bestehenden Bäume verdeckt. Durch den Finanzamtsneubau wird die Sicht von der Unionbrücke auf das Gebäude Luisenstraße ■ ganzjährig verdeckt. Hier ist anzumerken, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude zur Erschließungsstraße Luisenstraße hin orientiert ist. Somit ist die stadtbildprägende historische Gebäudeseite hauptsächlich von der Luisenstraße aus wahrzunehmen. Diese Sicht bleibt auch weiterhin erhalten.

Der baulichen Nutzung des Finanzamtsgrundstücks wird der Vorrang gegenüber einem Erhalt der nur zeitweise bestehenden Sichtbeziehung von der Unionbrücke zum Gebäude Luisenstraße ■ eingeräumt.

Umwelt- und Anwohnerschutz:

Ein Planungsvorschlag stellt die Zufahrt zur Tiefgarage über das denkmalgeschützte Gelände der Wilhelmstraße ■ dar. (Es gibt auch einen weiteren mit Einfahrt zur Tiefgarage von der Zeller Straße). Direkt hinter den Grundstücken der denkmalgeschützten Häuser Luisenstraße ■ + ■. Ein somit notwendiger Schall- und Sichtschutz würde die Sicht auf diese Gebäude verwehren. Ebenso die Sicht auf das Gebäude Wilhelmstraße ■ und dessen Außenanlage. Weiter zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück Wilhelmstraße ■ nach dem bisherigen Plankonzept vom Parkverkehr geschützt ist. Diese Zufahrt zur Tiefgarage führt zu einer erheblichen Verschlechterung hinsichtlich Lärm und Motorabgasen. Eine geplante gewerbliche Nutzung der Tiefgarage, was der Wirtschaftlichkeit entgegenkommen würde, bringt eine 24 Stunden, 7-Tage Einfahrtfrequenz mit sich, die für die Anwohner nicht tragbar ist. Im Rahmen der Bauphase 1 und 2 soll eine Zufahrt geschaffen werden, um die Tiefgarage und die Gebäude zur Zeller Straße zu errichten. Sollte diese Zufahrt über die Luisenstraße erfolgen, so ist abzusehen, dass im späteren Genehmigungsverfahren die Zufahrt unvermeidlich wird. Es ist sinnvoll, diese Zufahrt gleich von der Zeller

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Straße zu planen. Ebenso die Ausfahrt der Tiefgarage. Von finanziellen Einsparungen abgesehen. Man darf jetzt nicht nur an Bauphase 1 und 2 denken was die Zufahrt zur Tiefgarage betrifft. Durch eine vorausschauende Planung kann auf die Durchfahrt und Einfahrt von der Luisenstraße komplett verzichtet werden. Auch die dadurch entstehenden Zwänge beim Planabschnitt 3 wären hinfällig.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt“ soll einerseits Planungsrecht für den vorgesehenen Neubau des Finanzamtes geschaffen werden, und andererseits die nicht mehr für die öffentliche Verwaltung des Landes Baden-Württemberg benötigten Grundstücke (hier: FSt-Nr. ■■■■■) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung überführt werden. Somit kann durch den Finanzamtsneubau ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bislang erfolgte die Erschließung der oberirdischen Stellplätze auf dem landeseigenen Grundstück FSt-Nr. ■■■■■ von der Zeller Straße im Norden. Die Zu- und Abfahrt kann zukünftig wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Zudem ist eine Tiefgarageneinfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■■■) und eine Tiefgaragenausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem) im Endausbau des Finanzamtsneubaus denkbar. Eine Grundstückerschließung über zwei Zufahrten ist für die Organisation der Tiefgarage günstig. Somit ist dem Bauherren eine höhere Flexibilität in der Wahl der Erschließungskonzeption gegeben. Mit einer Tiefgaragenerschließung über zwei Zufahrten kann die Verkehrsmenge bzw. -belastung im Bereich der Zeller Straße sowie der Luisenstraße gleichmäßig verteilt werden und zudem eine Verkehrsführung durch die nah gelegenen Wohngebiete in der Oststadt, die bei einer Tiefgaragenerschließung nur im Norden notwendig werden würde, vermieden werden. Weiter ist eine Tiefgaragenzufahrt von Süden, sprich von der Luisenstraße, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ über ein bestehendes Fahrrecht auf dem landeseigenen Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■■■) planungsrechtlich gesichert und zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Finanzamt“ durch das Ingenieurbüro Heine + Jud vom 24.04.2017 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 15.05.2017 desselben Büros zur Prüfung einer möglichen Tiefgaragenerschließung im Süden über die Luisenstraße. Anhand der schalltechnischen Stellungnahme vom 15.05.2017 ist eine südliche Tiefgaragenzufahrt aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Tagzeitraum möglich, ohne dass hierfür ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwände oder -wälle) erforderlich wäre, wobei nach 22 Uhr nur noch sehr eingeschränkt Zufahrten möglich wären. Im Einzelnen ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Derzeit ist für die geplante Tiefgarage des Finanzamtsneubaus seitens des Landes grundsätzlich eine Tiefgaragenbewirtschaftung und damit eine Nutzung auch außer-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

halb der Arbeitszeiten vorgesehen. Wie bereits erläutert, wäre eine Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht am Tag ohne weitere Schallschutzmaßnahmen leistbar. Bei einer 24-Stunden-Nutzung der Tiefgarage in größerem Umfang mit Zufahrt von der Luisenstraße wären Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit die Grenzwerte in der Nacht im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Da dies allerdings wegen den örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar wäre, wäre bei einer Zufahrt von der Luisenstraße eine intensivere Tiefgaragennutzung lediglich im Tagzeitraum denkbar. Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte kann grundsätzlich mittels durch die Baugenehmigung festgelegten Öffnungszeiten für die Tiefgarage gewährleistet werden.

Das Land Baden-Württemberg ist bereits dabei eine Gesamtzufahrtskonzeption für alle drei Bauabschnitte zu entwickeln. Diese wird dann auch eine Grundlage im Baugenehmigungsverfahren sein.

Abschließend ist zur Thematik „Tiefgaragenerschließung“ anzumerken, dass beide Varianten möglich wären. Aus den dargestellten Gründen sollen im Bebauungsplan daher beide Zufahrtsmöglichkeiten ermöglicht werden und keine dieser Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist die jeweils beantragte Tiefgaragenzu- und -zufahrt unter Lärmgesichtspunkten sowie unter Denkmalschutzaspekten näher zu prüfen.

Ergänzend ist anzunehmen, dass auch während der Bauphase eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße ■ wahrscheinlich erforderlich sein wird und dazu beitragen kann, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Baustellenverkehr zu entlasten.

Baumbestand:

Die an den angrenzenden Grundstücken bestehenden Bäume haben einen naturschutzrechtlichen Gesichtspunkt. Weiter dient dieser Baumbestand jetzt und auch nach dem Bau des Finanzamtes als Sichtschutz, der unbedingt erhalten werden muss.

Stellungnahme der Verwaltung

Anzumerken ist zunächst, dass die Einwander einerseits einen Erhalt der Sichtbeziehung von der Unionbrücke zu ihrem Grundstück fordern (siehe oben unter Denkmalschutz), andererseits aber einen Sichtschutz durch Bäume fordern, was im Widerspruch zueinander steht.

Der Baumbestand auf dem Grundstück FIST-Nr. ■ kann wegen dem geplanten Finanzamtsneubau und der Tiefgarage nicht vollständig erhalten werden. Im Bebauungsplan „Finanzamt“ sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück FIST-Nr. ■

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

vorgesehen, um dem Natur- und Umweltschutz Rechnung zu tragen (siehe textliche Festsetzungen Nr. A.4.3 Bepflanzung auf der nicht überbauten Tiefgaragendecke, Nr. A.5.1 Stellplatzbegrünung, Nr. A.5.2.1 zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume und Nr. A.5.2.2 Neupflanzungen entlang F/R-Weg).

Durch den Finanzamtsneubau kann ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Weiter verbessert sich die Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung weit überwiegend. Der neue Baukörper wirkt entlang der Bahngleise und der stark befahrenen Wilhelm- sowie Rammersweierstraße als Lärmschutz für die Wohnbebauung. Zusätzlich verbessert sich die Verkehrs- sowie Freiraumsituation auf dem Grundstück F1St-Nr. [REDACTED], indem die oberirdischen Stellplätze in eine ebenerdig angelegte Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch ist eine Begrünung und Bepflanzung auf der Tiefgarage möglich. Somit ist im Rahmen der Abwägung der Eingriff in den Baumbestand mit einem entsprechenden Ausgleich als gerechtfertigt anzusehen, auch wenn hierdurch Sichtschutz für benachbarte Grundstücke entfällt. Den Grundstückseigentümern bleibt es unbenommen, auf ihrem eigenen Grundstück Pflanzungen zum Sichtschutz vorzunehmen.

Mit der durch das Land beabsichtigten Realisierung der drei Bauabschnitte von Nord nach Süd soll gewährleistet werden, dass so spät als möglich in den Baumbestand eingegriffen wird.

7.1.3. [REDACTED], Am Feuerbach [REDACTED], 77654 Offenburg
Schreiben vom 18.07.2017

Im Rahmen der o.g. Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 159 „Finanzamt“ Gemarkung Offenburg, habe ich folgende Anregungen:

1. Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (am Südrand)

Im Rahmen des Neubaus des Finanzamtes soll auch eine Tiefgarage auf dem vorgesehenen Baugelände errichtet werden. Hierzu heißt es in der Beschlussvorlage vom 17.03.17 und auch in der Beb.-Plan- Vorlage Pkt. 7.2:

„Die Zu- und Abfahrt kann wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Denkbar wäre im Endausbau auch eine Zufahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstr. [REDACTED]) und eine Ausfahrt auf die Zeller Straße. Dies wäre verkehrlich vorteilhaft“.

Die wird aber nur als Eventualität erwähnt. Sinnvoll ist aber, die nicht nur als „Möglichkeit“ mit einzubeziehen, sondern gleich als Pflicht in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Gründe sind: der Hauptzufahrtsverkehr kommt aus Richtung Wilhelmstraße u. Unionbrücke. Somit kann zusätzlicher Verkehr über die Luisenstraße über den Schillerplatz und die Zeller Straße zum Finanzamt verhindert werden. Genauso über die verkehrsberuhigte Friedrichstraße. Durch die insgesamt 430 Arbeitsplätze

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

nimmt der Verkehr zu. Deshalb ist im Rahmen des Bebauungsplanes die Fläche für die Zufahrt über das Grundstück Lgb. Nr. ■■■■, (oder das gesamte Grundstück Lgb.-Nr. ■■■■) in den Geltungsbereich mit einzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bislang erfolgte die Erschließung der oberirdischen Stellplätze auf dem landeseigenen Grundstück FSt-Nr. ■■■■ von der Zeller Straße im Norden. Die Zu- und Abfahrt kann zukünftig wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Zudem ist eine Tiefgarageneinfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■) und eine Tiefgaragenausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem) im Endausbau des Finanzamtsneubaus denkbar. Eine Grundstückerschließung über zwei Zufahrten ist für die Organisation der Tiefgarage günstig. Somit ist dem Bauherren eine höhere Flexibilität in der Wahl der Erschließungskonzeption gegeben. Mit einer Tiefgaragenerschließung über zwei Zufahrten kann die Verkehrsmenge bzw. -belastung im Bereich der Zeller Straße sowie der Luisenstraße gleichmäßig verteilt werden und zudem eine Verkehrsführung durch die nah gelegenen Wohngebiete in der Oststadt, die bei einer Tiefgaragenerschließung nur im Norden notwendig werden würde, vermieden werden. Eine Tiefgaragenzufahrt von Süden, sprich von der Luisenstraße, ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ über ein bestehendes Fahrrecht auf dem landeseigenen Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße 3) planungsrechtlich gesichert und zulässig. Folglich ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Finanzamt“ zur Sicherung einer südlichen Tiefgaragenzufahrt nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Finanzamt“ durch das Ingenieurbüro Heine + Jud vom 24.04.2017 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 15.05.2017 desselben Büros zur Prüfung einer möglichen Tiefgaragenerschließung im Süden über die Luisenstraße. Anhand der schalltechnischen Stellungnahme vom 15.05.2017 ist eine südliche Tiefgaragenzufahrt aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Tagzeitraum möglich, ohne dass hierfür ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwände oder -wälle) erforderlich wäre, wobei nach 22 Uhr nur noch sehr eingeschränkt Zufahrten möglich wären. Im Einzelnen ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das Land Baden-Württemberg ist bereits dabei, eine Gesamtzufahrtskonzeption für alle drei Bauabschnitte zu entwickeln. Diese wird dann auch eine Grundlage im Baugenehmigungsverfahren sein.

Abschließend ist zur Thematik „Tiefgaragenerschließung“ anzumerken, dass beide Varianten möglich wären. Aus den dargestellten Gründen sollen im Bebauungsplan daher beide Zufahrtsmöglichkeiten ermöglicht werden und keine dieser Möglichkeiten ausgeschlossen werden. Wie oben bereits erläutert, ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs somit nicht erforderlich. Der Anregung des Einwenders wird damit

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

insofern nicht gefolgt.

Ergänzend ist anzunehmen, dass auch während der Bauphase eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße 3 wahrscheinlich erforderlich sein wird und dazu beitragen kann, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Baustellenverkehr zu entlasten.

2. Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze im Neuen Finanzamt

Über die Stellplatz-Konzeption steht auszugsweise in der Beschlussvorlage bzw. den Beb.pl. Unterlagen:

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

Danach sollen nach Planungsstand des Landes 103 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage im Endzustand untergebracht werden.

„die Zahl der Stellplätze erfüllt nach überschlägiger Prüfung die aktuellen Vorgaben der LBO- Baden-Württemberg“

In der heutigen Realität zeigt sich aber vor Ort, dass bis zu 112 Pkw's auf dem bestehenden Parkplatz südlich der Zeller Straße parken. (nicht alle parken den Normen entsprechend! aber sie sind da!).

Mehrfache Zählungen, die der Unterzeichner persönlich durchgeführt hat (nicht an Regentagen, sondern bei normalem Wetter, teilweise auch an Tagen, an denen es ganz tolles Radfahrwetter gab) z.B. Mo. 03.Juli 2017: 110 Pkw ,Uhrzeit 10.40 Uhr; Mo 17.Juli 2017: 108 Pkw Uhrzeit 9.45 Uhr. Bei früheren Zählungen schwankte die Zahl im „Zehner-Bereich“. Dies zeigt, dass der Parkplatz meist voll belegt ist.

Geht man von 110 Pkw aus und addiert die Parkplätze nördlich hinter dem „alten“ Finanzamtsgebäude mit ca. 24 Parkplätzen dazu, ergibt sich schon heute eine Parkplatzzahl von 134 Stellplätzen! Durch eine „Folgenutzung der Gebäude des Grundstückes Lgb.-Nr. 885 / 2“ auf der Nordseite der Zeller Straße fallen diese Plätze für das künftige Finanzamt weg.

Bei einer derzeitigen Parkplatzzahl von 134 sind ca. 30 % Stellplätze mehr vorhanden, als künftig hergestellt werden sollen. Diese Parkplätze stehen tagsüber ausschließlich den Bediensteten des Finanzamtes zur Verfügung (Siehe Hinweisschild an der Parkplatzschränke). Das bedeutet, dass schon heute wesentlich mehr Parkplätze vorhanden und auch benötigt werden, als künftig das Land Baden-Württemberg für das neue Finanzamt herstellen will. Hinzukommt, dass künftig 430 Arbeitsplätze im neuen Finanzamt Offenburg aus den verschiedenen Standorten zusammengefasst werden sollen. Damit erhöht sich die Zahl der Angestellten gegen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

über bisher sehr stark. Die geplante Anzahl von 103 Stellplätzen kann deshalb niemals ausreichen. Eine genaue (nicht überschlägige) Errechnung ist deshalb bereits im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlich. Sie muss sich auch auf die tatsächliche Realität des „Parkdruckes“ vor Ort in der Oststadt beziehen, und nicht auf einen theoretischen Wert aus der LBO. Es gibt hierzu auch eine Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr u. Infrastruktur (VvW Stellplätze) v. 28.Mai 2015. Danach ergibt sich für künftige Größe des Finanzamtes und bei 430 Bediensteten eine erforderliche Anzahl der Stellplätze je nach Rechenvariante zwischen 161 bis 215 Parkständen. Zieht man hier noch die Kriterien des ÖPNV nach Tabelle A ab, dann erreicht man immer noch eine Zahl zwischen 129 bis 172 Stellplätzen. Die Stadt Offenburg arbeitet zwar fest daran, die „.... künftige Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsarten“ zu verbessern. Dies ist zwar sehr zu begrüßen, aber in der Realität sind die öffentlichen Verkehrsverbindungen z.B. aus den Schwarzwaldtälern des Ortenaukreises nach Offenburg nicht mit den Verbindungen in einer Großstadt vergleichbar (zu lange Taktzeiten, zu lange Fahrzeiten).

Deshalb werden sich die „Umsteiger“ in Grenzen halten. Die zeigt sich auch in den geringen prozentualen Veränderungen (Pkw - Radfahrer - Busnutzer - Fußgänger in Offenburg) in den letzten Jahren. Eine spätere Änderung der Tiefgaragengröße und -zufahrt ist wohl kaum möglich, da der darüber liegende „Raum“ bereits bebaut ist. Es ist deshalb zwingend erforderlich, dies bereits im Rahmen des Bebauungsplanes zu klären. Wie aus dem Bebauungsplan zu ersehen ist, kann auch die Fläche der geplanten Tiefgarage mit 103 Pkw in der jetzigen Form nicht einfach erweitert werden. Bei der mindestens notwendigen Anzahl von künftig 129 - 171 Stellplätzen wäre eine zweistöckige zu empfehlen.

Anlagen : - Lageplan „Erweiterung Bebauungsplan im Südteil“
 - Lageplan „Altes Finanzamt, Parkplatz im Hof (jeweils unmaßstäblich)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

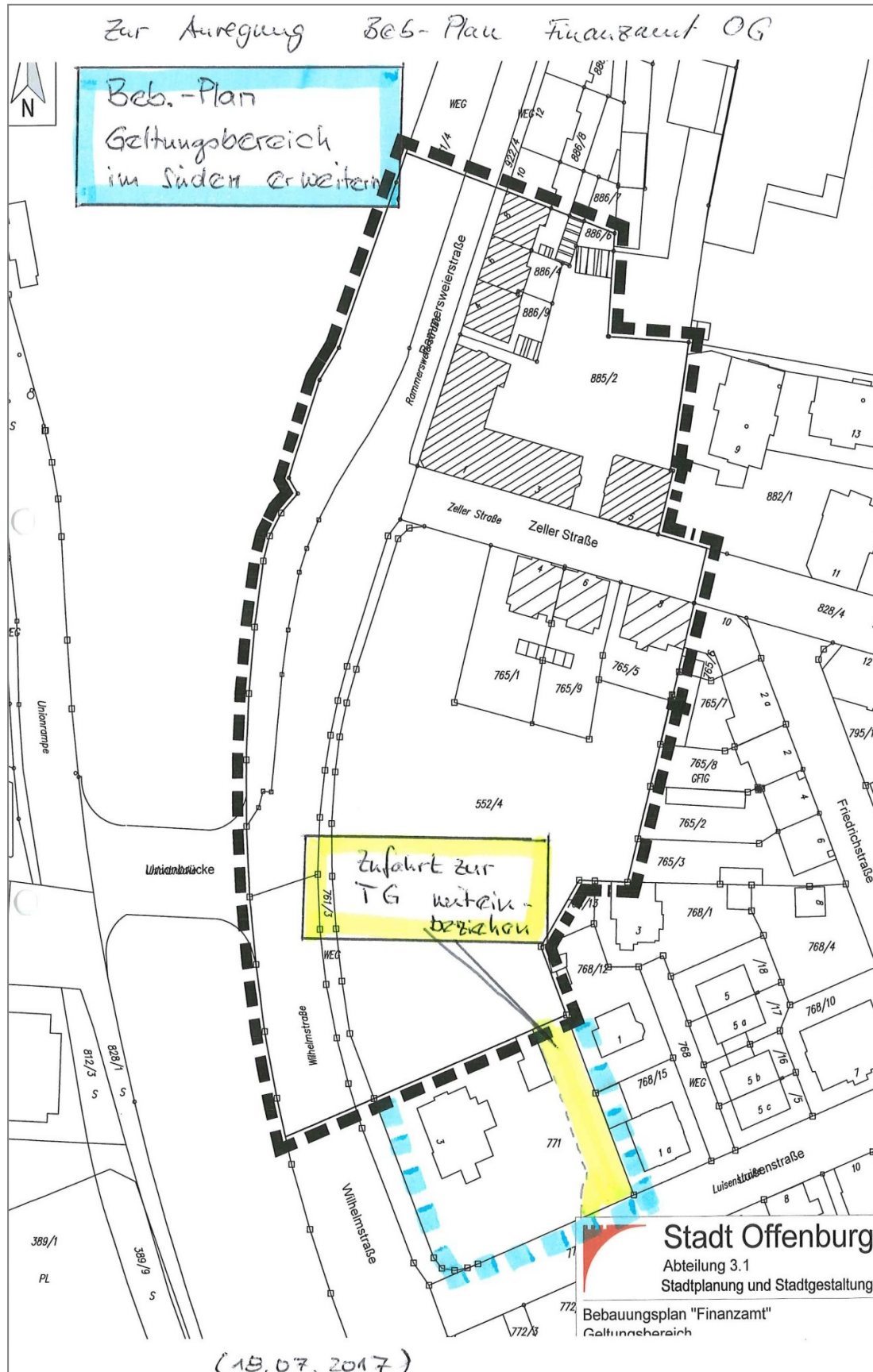
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

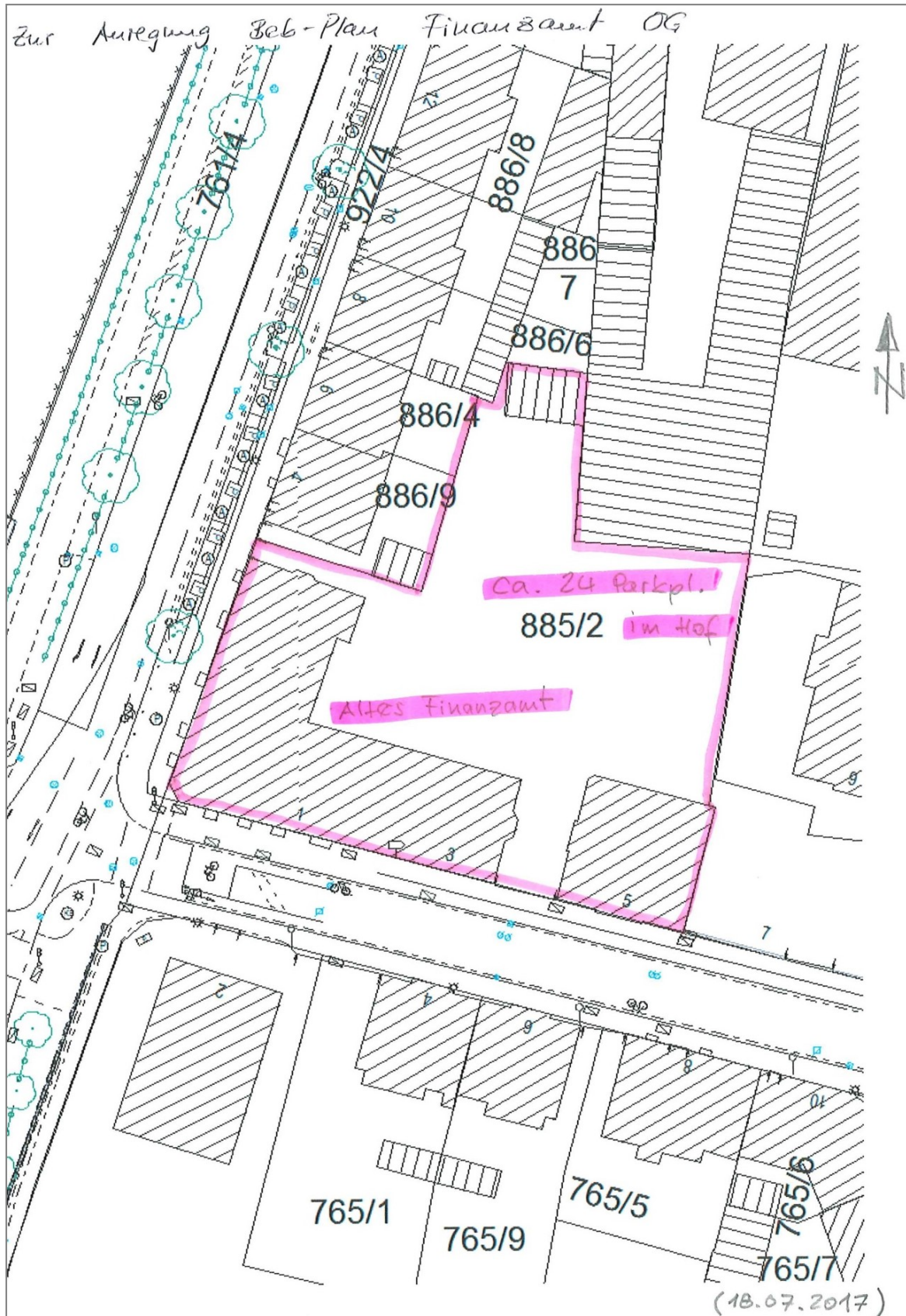
Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich die Errichtung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen auf dem Finanzamtsgrundstück, insbesondere auch in einer Tiefgarage.

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. Es besteht daher keine Möglichkeit, die Errichtung von mehr Stellplätzen als nach der Landesbauordnung, z.B. in einer zweigeschossigen Tiefgarage, vorzugeben.

Das Gelände für den geplanten Finanzamtsneubau befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit vom Bahnhof der Stadt Offenburg (ca. 200 m Radius, gemessen vom Bahnhof). Somit ist eine rege Nutzung des ÖPNVs durch die Mitarbeiter des Finanzamtes anzunehmen.

Der Standort ist daher für die Errichtung eines Finanzamtes auch bei Zugrundelegung der Stellplatzzahl nach Landesbauordnung gut geeignet.

Der Bebauungsplan ermöglicht grundsätzlich auch die Errichtung einer zweigeschossigen Tiefgarage. Allerdings kann, wie dargestellt, der Bebauungsplan nicht vorgeben, dass durch das Land eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet wird. Maßgeblich sind hier die Vorgaben der Landesbauordnung zur Stellplatzzahl.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Berechnung der nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplatzanzahl nicht nach der Zahl der Bediensteten sondern nach der Fläche der Büro- und Verwaltungsräume richtet. Die bisher vom Land genannte Zahl der Stellplätze erfüllt nach überschlägiger Prüfung durch das Land Baden-Württemberg 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. Die Landesbauordnung ermöglicht eine Reduzierung der Stellplatzzahl, wenn der Standort durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen ist (sogenannter „ÖPNV-Bonus“ oder „ÖPNV-Abschlag“). Anhand der aktuell gültigen Rechtsvorschriften und der vorliegenden Planung ergibt eine vorläufige Stellplatzberechnung des Landes mit einem angenommenen ÖPNV-Bonus von 80 % 103 Stellplätze. Auf Grund der neuen Busnetzkonzeption in Offenburg, die zum Winter dieses Jahres umgesetzt werden wird, und der damit verbundenen Taktverdichtung in der Innenstadt wird sich der oben erwähnte ÖPNV-Abschlag im Innenstadtbereich von 20 % auf 40 % erhöhen. Die Verwaltung hat das Land aufgefordert, auf Grund des bestehenden Bedarfs dennoch an der geplanten Stellplatzzahl festzuhalten und hierbei keine Reduzierung vorzunehmen. Das Land hat sich diesbezüglich noch nicht geäußert. Die endgültige Ermittlung der nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplatzzahl erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, wobei die zum Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmi-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

gung geltenden Vorschriften maßgeblich sind.

Folglich kann der nach der LBO notwendige Stellplatzbedarf für das geplante Verwaltungsgebäude nach Prüfung durch das Land in einer einstöckigen Tiefgarage auf dem Grundstück FIST-Nr. 552/4 gedeckt werden. Das Land Baden-Württemberg hat mitgeteilt, dass es der Empfehlung des Einwenders, eine zweistöckige Tiefgarage auf dem Grundstück FIST-Nr. 552/4 zu realisieren, nicht nachkommen wird.

Die Stadtverwaltung war mit dem Finanzamt im Gespräch, wie durch ein Mobilitätsmanagement unter Einbeziehung der Mitarbeiter umweltfreundliche Verkehrsarten gefördert werden können. Nach aktuellem Sachstand soll ein betriebliches Mobilitätsmanagement vor Inbetriebnahme des Finanzamts realisiert werden. Dieses Vorhaben wird voraussichtlich vom Bund und Land finanziell als Modellprojekt gefördert. So ist z.B. vorgesehen, den Pendlern aus der Region stark reduzierte Jobtickets zur Verfügung zu stellen.

**7.1.4. [REDACTED], Luisenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg, und [REDACTED],
Luisenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg**
zwei identische Schreiben vom 19.07.2017

Folgende Gesichtspunkte sind in der aktuellen Planphase nicht berücksichtigt. Wir verweisen auf die Beschlussvorlage 7.2 Nr. 047/17, bestehender Denkmalschutz Wilhelmstraße [REDACTED] mit der dazugehörigen Außenanlage. Die Gebäude Luisenstraße [REDACTED] stehen ebenso unter Denkmalschutz, Teil des bestehenden Bebauungsplans B5, der somit eine bestehende Schutzwirkung darstellt.

Besonders ist das historische Gebäude Luisenstraße [REDACTED] zu erwähnen, welches wir im Moment vermarkten. Das im Jugendstil gebaute Haus ist ein richtiger Blickfang, einzusehen von der Unionrampe aus. Dieser Einblick würde durch die Neubebauung verdeckt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bestandsgebäude Luisenstraße [REDACTED] und Wilhelmstraße [REDACTED] sind gemäß Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmale ausgewiesen. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“, sind im neu aufzustellenden Bebauungsplan „Finanzamt“ die Kulturdenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nachrichtlich übernommen worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren hat das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart keine Einwände vorgebracht.

Durch den Bebauungsplan „Finanzamt“ erfolgt kein Eingriff in die Bausubstanz oder sonstige Substanz der Kulturdenkmale. Die oben genannten Grundstücke und Gebäude bleiben weiterhin in ihrer bisherigen Form nutzbar und werden nicht beein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

trächtigt.

Der Einblick von der Unionbrücke auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Luisenstraße 3 wird bereits zeitweise (in den Sommermonaten) durch die bestehenden Bäume verdeckt. Durch den Finanzamtsneubau wird die Sicht von der Unionbrücke auf das Gebäude Luisenstraße ■ ganzjährig verdeckt. Hier ist anzumerken, dass das denkmalgeschützte Bestandsgebäude zur Erschließungsstraße Luisenstraße hin orientiert ist. Somit ist die stadtbildprägende historische Gebäudeseite hauptsächlich von der Luisenstraße aus wahrzunehmen. Diese Sicht bleibt auch weiterhin erhalten.

Der baulichen Nutzung des Finanzamtsgrundstücks wird der Vorrang gegenüber einem Erhalt der nur zeitweise bestehenden Sichtbeziehung von der Unionbrücke zum Gebäude Luisenstraße ■ eingeräumt.

Ein Planungsvorschlag stellt die Zufahrt zur Tiefgarage über das denkmalgeschützte Gelände der Wilhelmstraße ■ dar. (Es gibt auch einen weiteren mit Einfahrt zur Tiefgarage von der Zeller Straße). Direkt hinter den Grundstücken der denkmalgeschützten Häuser Luisenstraße ■. Ein somit notwendiger Schall- und Sichtschutz würde die Sicht auf diese Gebäude verwehren. Ebenso die Sicht auf das Gebäude Wilhelmstraße ■ und dessen Außenanlage. Weiter zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück Wilhelmstraße ■ nach dem bisherigen Plankonzept vom Parkverkehr geschützt ist. Diese Zufahrt zur Tiefgarage führt zu einer erheblichen Verschlechterung hinsichtlich Lärm und Motorabgasen. Eine geplante gewerbliche Nutzung der Tiefgarage, was der Wirtschaftlichkeit entgegenkommen würde, bringt eine 24 Stunden, 7-Tage Einfahrtfrequenz mit sich, die für die Anwohner nicht tragbar ist. Im Rahmen der Bauphase 1 und 2 soll eine Zufahrt geschaffen werden, um die Tiefgarage und die Gebäude zur Zeller Straße zu errichten. Sollte diese Zufahrt über die Luisenstraße erfolgen, so ist abzusehen, dass im späteren Genehmigungsverfahren die Zufahrt unvermeidlich wird. Es ist sinnvoll, diese Zufahrt gleich von der Zellerstraße zu planen. Ebenso die Ausfahrt der Tiefgarage. Von finanziellen Einsparungen abgesehen. Man darf jetzt nicht nur an Bauphase 1 und 2 denken was die Zufahrt zur Tiefgarage betrifft. Durch eine vorausschauende Planung kann auf die Durchfahrt und Einfahrt von der Luisenstraße komplett verzichtet werden. Auch die dadurch entstehenden Zwänge beim Planabschnitt 3 wären hinfällig.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt“ soll einerseits Planungsrecht für den vorgesehenen Neubau des Finanzamtes geschaffen werden, und andererseits die nicht mehr für die öffentliche Verwaltung des Landes Baden-Württemberg benötigten Grundstücke (hier: FSt-Nr. ■) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung überführt werden. Somit kann durch den Finanzamtsneubau ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bislang erfolgte die Erschließung der oberirdischen Stellplätze auf dem landeseigenen Grundstück FSt-Nr. ■ von der Zeller Straße im Norden. Die Zu- und Abfahrt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

kann zukünftig wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Zudem ist eine Tiefgarageneinfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■) und eine Tiefgaragenausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem) im Endausbau des Finanzamtsneubaus denkbar. Eine Grundstückerschließung über zwei Zufahrten ist für die Organisation der Tiefgarage günstig. Somit ist dem Bauherren eine höhere Flexibilität in der Wahl der Erschließungskonzeption gegeben. Mit einer Tiefgaragenerschließung über zwei Zufahrten kann die Verkehrsmenge bzw. -belastung im Bereich der Zeller Straße sowie der Luisenstraße gleichmäßig verteilt werden und zudem eine Verkehrsführung durch die nah gelegenen Wohngebiete in der Oststadt, die bei einer Tiefgaragenerschließung nur im Norden notwendig werden würde, vermieden werden. Weiter ist eine Tiefgaragenzufahrt von Süden, sprich von der Luisenstraße, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ über ein bestehendes Fahrrecht auf dem landeseigenen Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße ■) planungsrechtlich gesichert und zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Finanzamt“ durch das Ingenieurbüro Heine + Jud vom 24.04.2017 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 15.05.2017 desselben Büros zur Prüfung einer möglichen Tiefgaragenerschließung im Süden über die Luisenstraße. Anhand der schalltechnischen Stellungnahme vom 15.05.2017 ist eine südliche Tiefgaragenzufahrt aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Tagzeitraum möglich, ohne dass hierfür ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwände oder -wälle) erforderlich wäre, wobei nach 22 Uhr nur noch sehr eingeschränkt Zufahrten möglich wären. Im Einzelnen ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Derzeit ist für die geplante Tiefgarage des Finanzamtsneubaus seitens des Landes grundsätzlich eine Tiefgaragenbewirtschaftung und damit eine Nutzung auch außerhalb der Arbeitszeiten vorgesehen. Wie bereits erläutert, wäre eine Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht am Tag ohne weitere Schallschutzmaßnahmen leistbar. Bei einer 24-Stunden-Nutzung der Tiefgarage in größerem Umfang mit Zufahrt von der Luisenstraße wären Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit die Grenzwerte in der Nacht im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Da dies allerdings wegen den örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar wäre, wäre bei einer Zufahrt von der Luisenstraße eine intensivere Tiefgaragennutzung lediglich im Tagzeitraum denkbar. Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte kann grundsätzlich mittels durch die Baugenehmigung festgelegten Öffnungszeiten für die Tiefgarage gewährleistet werden.

Das Land Baden-Württemberg ist bereits dabei, eine Gesamtzufahrtskonzeption für alle drei Bauabschnitte zu entwickeln. Diese wird dann auch eine Grundlage im Baugenehmigungsverfahren sein.

Abschließend ist zur Thematik „Tiefgaragenerschließung“ anzumerken, dass beide Varianten möglich wären. Aus den dargestellten Gründen sollen im Bebauungsplan

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

daher beide Zufahrtsmöglichkeiten ermöglicht werden und keine dieser Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist die jeweils beantragte Tiefgaragenzu- und -ausfahrt unter Lärmgesichtspunkten sowie unter Denkmalschutzaspekten näher zu prüfen.

Ergänzend ist anzunehmen, dass auch während der Bauphase eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße 3 wahrscheinlich erforderlich sein wird und dazu beitragen kann, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Baustellenverkehr zu entlasten.

Die an den angrenzenden Grundstücken bestehenden Bäume haben einen naturschutzrechtlichen Gesichtspunkt. Weiter dient dieser Baumbestand jetzt und auch nach dem Bau des Finanzamtes als Sichtschutz, der unbedingt erhalten werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung

Anzumerken ist zunächst, dass die Einwender einerseits einen Erhalt der Sichtbeziehung von der Unionbrücke zu ihrem Grundstück fordern (siehe oben zweiter Absatz der Stellungnahme), andererseits aber einen Sichtschutz durch Bäume fordern, was im Widerspruch zueinander steht.

Der Baumbestand auf dem Grundstück F1St-Nr. [REDACTED] kann wegen dem geplanten Finanzamtsneubau und der Tiefgarage nicht vollständig erhalten werden. Im Bebauungsplan „Finanzamt“ sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück F1St-Nr. [REDACTED] vorgesehen, um dem Natur- und Umweltschutz Rechnung zu tragen (siehe textliche Festsetzungen Nr. A.4.3 Bepflanzung auf der nicht überbauten Tiefgaragendecke, Nr. A.5.1 Stellplatzbegrünung, Nr. A.5.2.1 zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume und Nr. A.5.2.2 Neupflanzungen entlang F/R-Weg).

Durch den Finanzamtsneubau kann ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Weiter verbessert sich die Lärmsituation für die angrenzende Wohnbebauung weit überwiegend. Der neue Baukörper wirkt entlang der Bahngleise und der stark befahrenen Wilhelm- sowie Rammersweierstraße als Lärmschutz für die Wohnbebauung. Zusätzlich verbessert sich die Verkehrs- sowie Freiraumsituation auf dem Grundstück F1St-Nr. [REDACTED], indem die oberirdischen Stellplätze in eine ebenerdig angelegte Tiefgarage untergebracht werden. Dadurch ist eine Begrünung und Bepflanzung auf der Tiefgarage möglich. Somit ist im Rahmen der Abwägung der Eingriff in den Baumbestand mit einem entsprechenden Ausgleich als gerechtfertigt anzusehen, auch wenn hierdurch Sichtschutz für benachbarte Grundstücke entfällt. Den Grundstückseigentümern bleibt es unbenommen, auf ihrem eigenen Grundstück Pflanzungen zum Sichtschutz vorzunehmen.

Mit der durch das Land beabsichtigten Realisierung der drei Bauabschnitte von Nord nach Süd soll gewährleistet werden, dass so spät als möglich in den Baumbestand

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

eingegriffen wird.

7.1.5. [REDACTED], Luisenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 19.07.2017

Auf folgende Einwände und Diskussionspunkte möchte ich Sie hinweisen:

1. *Die Zufahrt zur Tiefgarage in der Luisenstraße bedeutet eine starke Lärmbelastung in diesem Wohngebiet, zudem die Garagenplätze auch extern vermietet werden sollen, d.h. 24 Std. Benutzung! Eine TG-Ein- und Ausfahrt in der Zeller Straße bedeutet weniger Lärm für Anwohner, da dieses Gebiet nicht viele Wohnungen aufweist. Da es in der Zeller Straße kein denkmalgeschütztes Gebäude gibt, wie in der Luisenstraße, könnte ohne weiteres in das Baugelände eingegriffen werden. Damit könnte auch die Breite der Zeller Straße bleiben.*

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt“ soll einerseits Planungsrecht für den vorgesehenen Neubau des Finanzamtes geschaffen werden, und andererseits die nicht mehr für die öffentliche Verwaltung des Landes Baden-Württemberg benötigten Grundstücke (hier: FlSt-Nr. [REDACTED]) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung überführt werden. Somit kann durch den Finanzamtsneubau ein innerstädtisches Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Bislang erfolgte die Erschließung der oberirdischen Stellplätze auf dem landeseigenen Grundstück FlSt-Nr. [REDACTED] von der Zeller Straße im Norden. Die Zu- und Abfahrt kann zukünftig wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen. Zudem ist eine Tiefgarageneinfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße [REDACTED]) und eine Tiefgaragenausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem) im Endausbau des Finanzamtsneubaus denkbar. Eine Grundstückerschließung über zwei Zufahrten ist für die Organisation der Tiefgarage günstig. Somit ist dem Bauherren eine höhere Flexibilität in der Wahl der Erschließungskonzeption gegeben. Mit einer Tiefgaragenerschließung über zwei Zufahrten kann die Verkehrsmenge bzw. -belastung im Bereich der Zeller Straße sowie der Luisenstraße gleichmäßig verteilt werden und zudem eine Verkehrsführung durch die nah gelegenen Wohngebiete in der Oststadt, die bei einer Tiefgaragenerschließung nur im Norden notwendig werden würde, vermieden werden. Weiter ist eine Tiefgaragenezufahrt von Süden, sprich von der Luisenstraße, bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ über ein bestehendes Fahrrecht auf dem landeseigenen Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße 3) planungsrechtlich gesichert und zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Finanzamt“ durch das Ingenieurbüro Heine + Jud vom 24.04.2017 sowie eine schalltechnische Stellungnahme vom 15.05.2017 desselben Büros zur Prüfung einer möglichen Tiefgaragenerschließung im Süden über die Lui-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

senstraße. Anhand der schalltechnischen Stellungnahme vom 15.05.2017 ist eine südliche Tiefgaragenzufahrt aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten im Tagzeitraum möglich, ohne dass hierfür ein aktiver Schallschutz (Schallschutzwände oder -wälle) erforderlich wäre, wobei nach 22 Uhr nur noch sehr eingeschränkt Zufahrten möglich wären. Im Einzelnen ist die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Derzeit ist für die geplante Tiefgarage des Finanzamtsneubaus seitens des Landes grundsätzlich eine Tiefgaragenbewirtschaftung und damit eine Nutzung auch außerhalb der Arbeitszeiten vorgesehen. Wie bereits erläutert, wäre eine Nutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht am Tag ohne weitere Schallschutzmaßnahmen leistbar. Bei einer 24-Stunden-Nutzung der Tiefgarage in größerem Umfang mit Zufahrt von der Luisenstraße wären Schallschutzmaßnahmen erforderlich, damit die Grenzwerte in der Nacht im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden können. Da dies allerdings wegen den örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar wäre, wäre bei einer Zufahrt von der Luisenstraße eine intensivere Tiefgaragennutzung lediglich im Tagzeitraum denkbar. Die Einhaltung der erforderlichen Immissionsgrenzwerte kann grundsätzlich mittels durch die Baugenehmigung festgelegten Öffnungszeiten für die Tiefgarage gewährleistet werden.

Gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung) sieht der Bebauungsplan keine Änderung der Breite der Zeller Straße vor.

Das Land Baden-Württemberg ist bereits dabei, eine Gesamtzufahrtskonzeption für alle drei Bauabschnitte zu entwickeln. Diese wird dann auch eine Grundlage im Baugenehmigungsverfahren sein.

Abschließend ist zur Thematik „Tiefgaragenerschließung“ anzumerken, dass beide Varianten möglich wären. Aus den dargestellten Gründen sollen im Bebauungsplan daher beide Zufahrtsmöglichkeiten ermöglicht werden und keine dieser Möglichkeiten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist die jeweils beantragte Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt unter Lärmgesichtspunkten sowie unter Denkmalschutzaspekten näher zu prüfen.

Ergänzend ist anzunehmen, dass auch während der Bauphase eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße 3 wahrscheinlich erforderlich sein wird und dazu beitragen kann, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Baustellenverkehr zu entlasten.

- *Wie kann eine Steigerung der Verkehrsmenge von 2500 auf 3700 entstehen, wenn Sie von keiner Änderung ausgehen? (Luisenstraße)*
- *Warum hat Zeller Straße weniger Verkehr?*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud vom 24.04.2017 zum Bebauungsplan „Finanzamt“ wurde für die Prognosefälle (Prognose Nullfall 2025 bei unveränderter Situation und Prognose Planfall 2025 bei Finanzamtsneubau und Tiefgaragenererschließung von Süden) zum einen eine 1%-ige jährliche Steigerung der Verkehrsmenge auf das Jahr 2025 angenommen. Weiter wurde in Anlehnung an die Bewegungszahlen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (2007) die entsprechenden Bewegungshäufigkeiten je Tiefgaragenstellplatz in dem lauten Tag- bzw. Nachtzeitraum angenommen. Die Werte aus dieser Studie werden durch das Gutachterbüro als Standardwerte für innerstädtische Tiefgaragen herangezogen und liegen meist über den in der Realität tatsächlich aufkommenden Verkehrswerten. Somit kommt es im Rahmen des Prognose-Planfalls (d.h. bei Finanzamtsneubau mit geplanter Tiefgaragenzufahrt im Süden über die Luisenstraße) voraussichtlich nur im Bereich der Luisenstraße zu einer maximal angenommenen Steigerung der Verkehrsmenge von 2.500 Kfz/24 h in der Ist-Situation (2006) auf 3.140 Kfz/24h im Prognose-Planfall unter Annahme der entsprechenden Frequenzahlen aus der herangezogenen Parkplatzlärmstudie. Wie bereits hingewiesen wurde, ist in der Realität von einer geringeren Verkehrsmenge für den prognostizierten Fall und somit auch von einer besseren Immissionssituation als in dem Gutachten dargelegt auszugehen. Der im Einwand genannte Wert von 3.700 Kfz wird im Gutachten nicht genannt.

Als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud vom 24.04.2017 wurden die der Stadt Offenburg vorliegenden Verkehrswerte aus dem Jahr 2006 herangezogen, da sich diese Werte seitdem nicht wesentlich verändert haben dürften:

Wilhelmstraße:	15.000 Kfz/24h,	SV ¹	2 %
Unionbrücke:	15.000 Kfz/24h,	SV <	1 % (Busverkehr)
Rammersweierstraße:	13.000 Kfz/24h,	SV	3 %
Zeller Straße:	1.000 Kfz/24h,	SV	2 %
Luisenstraße:	2.500 Kfz/24h,	SV	2 %

¹ SV = Schwerverkehrsanteil

Das geringere Pkw-Verkehrsaufkommen auf der Zeller Straße lässt sich wahrscheinlich mit der unattraktiven Signalschaltung für die Linkseinbieger in die Rammersweierstraße erklären.

2. *Wo ist eine Bushaltestelle in der Zeller Straße? Ich kenne nur eine in der Luisenstraße!*

Stellungnahme der Verwaltung

Vor den Gebäuden Zeller Straße 17 und Luisenstraße 12 befindet sich jeweils eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Bushaltestelle.

3. 53 Bäume befinden sich nach der gültigen Baumschutzordnung Offenburg als geschützte Bäume im Bereich des Bebauungsplans. D.h. diese müssen ersetzt werden. Warum werden dann 30 Bäume gefällt?

In Ihrem Baumerhalt und -ersatz 3.2.1 werden 23 andere Bäume zum Erhalt im Bebauungsplan festgeschrieben. Im Plan ist die Planung von ca. 13 Bäumen vorgegeben, die als Ersatzpflanzung für die zu fällenden Bäume anerkannt werden können. Weiterhin werden ca. 23 Bäume zum Erhalt festgeschrieben. Wo sind die 53 Bäume?

Stellungnahme der Verwaltung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ sind insgesamt 23 Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Umwelteinschätzung befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ 53 Bäume, die auch unter die derzeit gültige Baumschutzsatzung der Stadt Offenburg fallen. Diese Bäume befinden sich sowohl auf dem künftigen Finanzamtsgrundstück wie auch z.B. im Straßenraum entlang der Rammersweierstraße.

Zum derzeitigen Planungsstand für den Finanzamtsneubau ist durch die geplanten Gebäudebaumaßnahmen aller drei Bauabschnitte und für die mögliche Tiefgaragenzufahrt im Süden des Grundstücks F1St-Nr. [REDACTED] die Fällung von ca. 30 Bäumen zu erwarten. Soweit diese Bäume der Baumschutzsatzung unterliegen, wird im Baugenehmigungsverfahren eine Ersatzpflanzung festgelegt.

1.2.3 Klima

Durch Neuanspflanzungen bei Fällungen kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Klimafunktionen vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist bereits im Bebauungsplanverfahren im möglichen Umfang durch entsprechende Vorschriften berücksichtigt (siehe textliche Festsetzungen Nr. A.4.3 Bepflanzung auf der nicht überbauten Tiefgaragendecke, Nr. A.5.1 Stellplatzbegrünung, Nr. A.5.2.1 zum Erhalt festgesetzte Bestandsbäume und Nr. A.5.2.2 Neupflanzungen entlang F/R-Weg).

1.2.2

*Warum ist keine Grundwasserschätzung gemacht?
Waldbach? Grundwasserneubildung?*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Gewässern oder der Grundwasserneubildung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt“ nicht erkennbar. Im Plangebiet ist auf Grund der topographischen Situation nicht davon auszugehen, dass das Grundwasser sehr nahe zur Geländeoberfläche steht.

Weiter hat das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9, Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Finanzamt“ mit dem Schreiben vom 13.07.2017 mitgeteilt, dass zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen sind. Ebenso hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hierzu keine Hinweise gegeben.

Eine Grundwasseruntersuchung ist daher im Rahmen des Bebauungsplans nicht erfolgt.

5. Was heißt und bedeutet, dass auf eine Umweltprüfung verzichtet wird?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan „Finanzamt“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und offengelegt. In diesem Verfahren nach § 13 a BauGB wird analog zu § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maximalen Flächengrößen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit ca. 1,5 ha Gesamtgröße des Geltungsbereichs nicht überschritten werden. Eine Umwelteinschätzung ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und besagt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Der Schwellenwert der Gesundheitsgefahr bei Lärm von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird überschritten. Betroffen davon sind die Häuser entlang der Friedrichstraße. Warum wurde das Haus Luisenstraße 7 (768/10 Lgpl) in die Untersuchung nicht einbezogen?

- Wären sonst bei der Höhe der denkmalgeschützten Häuser die Werte „ungünstig“ ausgefallen?
- Welche Lärmschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm und Zuglärm sind nötig?
- Der Schall geht über den Neubau und trifft die dahinter liegenden hohen Häuser verstärkt. (siehe Luisenstraße ■!)
- Welche Gegenmaßnahmen sind geplant?
- Das „historische Wohngebiet“ soll ja nicht demontiert werden (s. Luisenstraße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die schalltechnische Untersuchung analysiert, wie in Bebauungsplanverfahren üblich, einerseits die Situation im Plangebiet und andererseits mögliche Auswirkungen aus dem Plangebiet heraus auf die Umgebung. Sie umfasst jedoch keine allgemeine schalltechnische Bewertung der weiteren Umgebung des Plangebiets.

Es ist zutreffend, dass in Teilen des Plangebiets sehr hohe Lärmwerte durch den Schienenverkehr erreicht werden.

Im Bestand werden die sogenannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Tagzeitraum z.T. sowie nachts an allen den Schienenwegen zugewandten Fassadenseiten überschritten. Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die dem Gutachten zugrundeliegenden Karten reichen bis zum Gebäude Luisenstraße 7. Allerdings wurde das Gebäude Luisenstraße ■ nicht als Immissionsstandort in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine + Jud vom 24.04.2017 zum Bebauungsplan „Finanzamt“ ausgewählt, da sich das Gebäude nicht mehr in direkter Nachbarschaft zum geplanten Finanzamtsneubau befindet. D.h. für das Gebäude 7 liegen lediglich Informationen zur allgemeinen Lärmsituation auf dem Grundstück vor, die den dem Gutachten beiliegenden Karten zu entnehmen sind. Angaben zu genauen Lärmwerten in den einzelnen Geschossen, die in den dem Gutachten beigelegten Tabellen zu den ausgewählten Immissionsstandorten enthalten sind, existieren für das besagte Gebäude nicht.

Durch den Bebauungsplan „Finanzamt“ sind keine negativen Auswirkungen durch Schallbelastungen auf das Gebäude Luisenstraße ■ zu erwarten. Generell gehen von einem Finanzamt nur begrenzt Lärmbeeinträchtigungen aus.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude Luisenstraße ■ durch Bahnlärm und ggf. auch durch Straßenverkehrslärm belastet ist. Ursächlich für diese Lärmbelastung ist jedoch nicht der Finanzamtsneubau, so dass der Bebauungsplan „Finanzamt“ für dieses außerhalb des Geltungsbereichs liegende Grundstück auch keine Abhilfe schaffen kann.

Der Finanzamtsneubau wirkt entlang der Bahngleise und der stark befahrenen Wilhelm- sowie Rammersweierstraße als Lärmschutzriegel für die bestehende Wohnbebauung. Gemäß den Unterlagen zur schalltechnischen Prüfung ist somit für die bestehende Wohnbebauung im Osten von einer Verbesserung der Lärmsituation durch den Neubau auszugehen.

Für die im Gutachten untersuchten Grundstücke der Luisenstraße sind je nach Lage

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

des Gebäudes und Himmelsrichtung sowohl Pegelsteigerungen als auch Minderungen zu verzeichnen. Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung auf dem Finanzamtsgrundstück deutliche Pegelminderungen (bis zu 7,6 dB(A)) zu erwarten sind.

Die Aussage, dass durch den Finanzamtsneubau der Schall „über den Neubau geht“ und damit die dahinter liegende Bebauung verstärkt trifft, ist physikalisch nicht nachvollziehbar und wird durch das Lärmgutachten nicht bestätigt. Durch den Neubau tritt vielmehr eine abschirmende Wirkung ein.

Pegelsteigerungen (max. um 0,9 dB(A)) resultieren v.a. durch die im Gutachten angenommene künftige Steigerung der Verkehrsmengen im Bereich der Luisenstraße, die jedoch in keinem direktem Zusammenhang zum Bebauungsplan „Finanzamt“ steht, sondern eine Annahme zur künftigen allgemeinen Erhöhung der Verkehrsmengen darstellt.

Diese Ergebnisse lassen sich vermutlich zumindest teilweise auch auf das Grundstück Luisenstraße ■ übertragen.

Im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms der Bundesregierung besteht die Möglichkeit, in durch Bahnlärm belasteten Bereichen bei Überschreitung bestimmter Belastungswerte Zuschüsse für Lärmschutzfenster zu erhalten.

7. Warum erfährt der Bürger und Steuerzahler nichts vom Neubau der Unionbrücke? („irgendwann später?“). Der Bürger geht davon aus, dass mit der Reparatur der Brücke vor kurzem das Thema erledigt ist! Erst bei genauer Sicht auf den Plan sieht man, dass der Fuß- und Fahrradweg weiter ins Baugebiet verlegt wurde. Die Brücke soll ja erhöht und verbreitert werden!

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Entscheidung des Gemeinderats, vorerst vom Neubau der Unionbrücke abzusehen und dafür die Unionbrücke temporär zu sanieren und zu stabilisieren, wurde in der öffentlichen Beratungsvorlage sowie in der Sitzung vom 26.07.2010 (siehe Beschlussvorlage Nr. 086/10) deutlich gemacht, dass die Sanierung der Unionbrücke lediglich eine Zwischenlösung darstellt. Zur Zeit ist nicht absehbar, wann genau ein Brückenneubau erforderlich wird. Es ist aber sicher, dass die Standfestigkeit der sanierten Brücke begrenzt ist.

Aus diesem Grund wurde mit entsprechender Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB eine Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, die erforderliche Fläche für einen Brückenneubau im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine konkrete Planung für einen Neubau liegt noch nicht vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

8. Altlast: Ist AS Kugelgewinde Holzer geprüft?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Altstandort „Kugelgewinde Holzer“ befindet sich auf dem Grundstück FIST-Nr. 885/0 (Gem. Offenburg) und somit außerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Finanzamt“. Die Altlast ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ als solche gekennzeichnet. Eine Prüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Finanzamt“ ist nicht erforderlich.

9. Hiermit beantrage ich ein Beweissicherungsverfahren für mein Haus Luisenstraße ■ in Bezug auf Risse und Lärmpegel.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie oben bereits erläutert ist durch den Finanzamtsneubau tendenziell von einer Verbesserung der Lärmsituation im Bereich der dahinter liegenden Wohnbebauung auszugehen. Auf Grund der räumlichen Entfernung des Bestandsgebäudes Luisenstraße ■ zum geplanten Finanzamtsneubau sind mögliche statische Probleme an dem Bestandsgebäude durch eine Neubebauung auf dem Grundstück FIST-Nr. ■ nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit für die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens ist somit nicht gegeben.

Weiter legt der Bebauungsplan „Finanzamt“ lediglich die allgemeinen Nutzungsmöglichkeiten fest. Für die Art und Weise der durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Eigentümer, hier der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, verantwortlich. Ein Anspruch auf ein Beweissicherungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7.2.1. Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 04.07.2017

Ihr Schreiben ist am 03.07.2017 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- *Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,*
- *das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,*
- *die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.*

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Finanzamt“ sind keine bahneigenen Grundstücke vorhanden, die durch den neuen Bebauungsplan überplant werden. Der Finanzamtsneubau erfolgt auf den landeseigenen Grundstücken südlich der Zeller Straße.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren erfolgte auch eine Anhörung der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe). Die Stellungnahme seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest sowie die Stellungnahme der Verwaltung ist Abschnitt 8.2.15 dieser Beschlussvorlage zu entnehmen.

7.2.2. bnNETZE GmbH

Schreiben vom 04.07.2017

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

Die Erdgasversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV, und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als Pdf- Datei.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit und Behörden über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Finanzamt“ erfolgt über die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im „Offenblatt“, dem Amtsblatt der Stadt Offenburg. Der schriftliche Teil sowie die Planzeichnung des mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig werdenden Bebauungsplan „Finanzamt“ kann nach der Rechtskraft auf dem Internetportal der Stadt Offenburg unter folgendem Link aufgerufen werden:

https://www.offenburg.de/html/rechtskraeftige_bebauungsplaene.html

7.2.3. Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 04.07.2017

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Siehe Bedenken und Anregungen

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

Die Wasserversorgung für das Verfahrensgebiet kann durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH, der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Die Anwesen Zeller Straße 4 bis 8 sind über Netzanschlussleitungen mit Wasser versorgt. Bezüglich des geplanten Abbruchs der bestehenden Gebäude weisen wir darauf hin, dass gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO eine Anhörung der Offenburger Wasserversorgung GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnisgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich ist. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit und Behörden über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Finanzamt“ erfolgt über die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB im „Offenblatt“, dem Amtsblatt der Stadt Offenburg. Der schriftliche Teil sowie die Planzeichnung des mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig werdenden Bebauungsplan „Finanzamt“ kann nach der Rechtskraft auf dem Internetportal der Stadt Offenburg unter folgendem Link aufgerufen werden:

https://www.offenburg.de/html/rechtskraeftige_bebauungsplaene.html

7.2.4. Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 04.07.2017

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1. Art der Vorgabe

A)

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen.

Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den verdolten Waldbach in der Zeller Straße einzuleiten. Auch in diesem Fall ist die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Hierbei sind voraussichtlich Einleitbeschränkungen zu berücksichtigen.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

B)

Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Zeller Straße einzuleiten.

C)

Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

1.2. Rechtsgrundlage

A)

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, § 8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung.

B)

Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: §3 bzw. §5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg

C)

§ 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS

1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

Derzeit keine Planung und Maßnahmen

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

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Kellerzugänge und Tiefgarageneinfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil oder die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.1. Art der Vorgabe:

A)

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften B.2.1 (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen) und B.2.3 (Gestaltung nicht oberflächenbefestigter sowie unbebauter Grundstücksflächen) ist bereits die Möglichkeit einer oberflächennahen Regenwasserversickerung der Freiflächen auf den Grundstücken berücksichtigt, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Nach Prüfung durch die Vermögen und Bau Baden-Württemberg ist allerdings eine Regenwasserversickerung durch die vorhandene Lehmschicht im Boden nur sehr aufwändig, bspw. mittels einer unterirdischen Rigole, umsetzbar.

Daher ist seitens der zuständigen Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ vom 07.03.2017 vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser, das nicht direkt versickert oder rückgehalten werden kann (Gründach von Hauptgebäude und Tiefgarage sowie Tiefgaragenrampen), in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Der Hinweis zur Einholung einer notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - wird zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist für die Überprüfung der Entwässerungsanträge im Rahmen der Bauanträge zuständig und kann die Beratung der Bauherren übernehmen.

Die Forderung zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist bereits mit der Bebauungsplanvorschrift B.1.3 berücksichtigt.

B) + C)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

Zu 1.2. Rechtsgrundlage:

A) bis C)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Zu 3. Bedenken und Anregungen:

Der Einwand wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

7.2.5. Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG

Schreiben vom 05.07.2017

Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:

- *Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Die Stromversorgung des neuen Finanzamtes erfolgt mittels einer kundeneigenen Trafostation innerhalb des Finanzamtsneubaus.*
- *Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.*

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren; vielen Dank.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7.2.6. Polizeipräsidium Offenburg – Sachbereich Verkehr

Schreiben vom 11.07.2017

Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes „Finanzamt“, Gemarkung Offenburg.

Aus verkehrlicher Sicht sollte folgender Punkt geprüft werden:

Luisenstraße / Zeller Straße / Rammersweierstraße

Die bisherige Verkehrsführung hat sich bewährt. Weder die Zeller Straße, Rammersweierstraße noch die Luisenstraße sind unfallauffällig.

Es ist zu prüfen, ob die Linkseinbieger aus der Zeller Straße in die Rammersweierstraße den auf der Rammersweierstraße zur Verfügung stehenden Stauraum vor der Lichtzeichenanlage der Unionrampe noch deutlicher einschränken werden. Der Stauraum zwischen den beiden Lichtzeichenanlagen Unionrampe/Rammersweierstraße und Zeller Straße/Rammersweierstraße ist bereits heute stark belastet und in vielen Fällen nicht mehr ausreichend. Fußgänger müssen die Fahrbahn der Rammersweierstraße an der Fußgängerlichtzeichenanlage zwischen den verkehrsbedingt wartenden Fahrzeugen queren. Weitere Verkehrserzeuger werden diese Situation verschärfen.

Ansonsten gibt es keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zahl der Stellplätze auf dem landeseigenen Grundstück wird sich durch den Finanzamtsneubau gegenüber der heutigen Situation voraussichtlich nicht erhöhen, so dass eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Kreuzung Zeller Straße / Rammersweißerstraße hierdurch nicht zu erwarten ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die gesamte Signalisierung des Bereichs um die Unionbrücke bis Ende 2019 überarbeitet und mit dem Ziel, die Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern, optimiert werden soll.

7.2.7. Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 12.07.2017

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum geplanten Vorhaben keine Bedenken. Artenschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.8. Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9, Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 13.07.2017

B. Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken:

Die geotechnischen sowie die allgemeinen Anmerkungen werden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

7.2.9. Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8, Landesamt für Denkmalpflege (Esslingen)

Schreiben vom 13.07.2017

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG: Zeller Straße 1, 3 (Flstnr. 0-885/2, 0-922/4) ehem. Schwarzwaldhotel, heute Finanzamt; viergeschossiger Eckbau mit turmartiger Ecklösung; frühes 20. Jahrhundert; Architekt Heinrich Heller.

Wir bedanken uns für die Kennzeichnung des Kulturdenkmals in den Planunterlagen und haben keine weiteren Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

7.2.10. Landratsamt Ortenaukreis – Baurechtsamt
Schreiben vom 17.07.2017

I. Vermessung und Flurneuordnung

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in : Frau Benz Telefonnummer: 0781 805 1920

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

II. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner/-in : Herr Fock Telefonnummer: 0781 805 9807

Terminverlängerung vereinbart.

III. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Ansprechpartner/-in : Herr Lehmann Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine Einwendungen.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese 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.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu I. Vermessung und Flurneuordnung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu II. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht:

Das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht hat mit einem separaten Schreiben vom 24.07.2017 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen (siehe Abschnitt 7.3 dieser Vorlage).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Zu III. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft:

Bereitstellung der Abfallbehälter I Gelbe Säcke:

Entsprechende Bereiche zur Bereitstellung von Abfallbehältern sind für jedes Gebäude bzw. jede Gebäudeeinheit im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn einzuplanen.

Abfallwirtschaftssatzung:

Der Verweis auf die Abfallwirtschaftssatzung wird zur Kenntnis genommen.

Somit ist eine Aufnahme der Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

7.2.11. IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 17.07.2017

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.06.2017 und die Möglichkeit, in o.g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung der Stadt Offenburg keine Bedenken zu äußern. Begrüßt werden die vorsorglichen Maßnahmen der Freihaltung von Flächen für den Fall eines erforderlichen Neubaus der Unionbrücke.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.12. Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 19.07.2017

Im Wesentlichen geht es um die Konzentration und Neuerrichtung des Finanzamtes in Offenburg. Im nördlichen Bereich abgegrenzt durch die Zeller Straße und die Rammersweierstraße soll noch ein Mischgebiet ausgewiesen werden, wobei zentrenrelevante Sortimente gänzlich ausgeschlossen sind. Ausnahmsweise können nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen, sofern sie keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde auslösen. Diese Formulierung ist zu unterstützen, da dieses Gebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Ferner ist die Einschränkung wichtig, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen sollen, da die Agglomerationsregelung des Regionalplanes auch hier Anwendung findet und da bereits ein leistungsstarker Nahversorger in Form eines Discounters von Aldi angesiedelt ist.

Zu begrüßen ist sicherlich, dass zentrumsnah das Finanzamt sich zukunftsfähig aufstellen kann, damit die Frequenz der Besucher und Mitarbeiter des Finanzamtes auch den zentralen Versorgungsbereich von Offenburg realistisch aufsuchen können. Dies ist umso notwendiger, da aufgrund des Internethandels Frequenzen in In-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

nenstädten allgemein rückläufig sind. Ein solches Vorgehen wäre in Bezug auf die Sparkasse auch günstig gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.13. Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 20.07.2017

Dem mit Schreiben vom 27. Juni 2017 übersandte Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer II. Abwasserentsorgung)

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

I.

Oberirdische Gewässer

(Siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2)

1.

Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

1.1

Sachstand

Der nördliche Bereich der Planfläche wird nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

1.2

Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) anzuwenden.

Ab August 2017 gilt neben der VAwS auch die AwSV des Bundes.

Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

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) 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

§ 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

§ 50 und Anlage 7 Nr. 8 AwSV

§ 10 Abs. 4 VAWS

1.4

Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung

keine

1.5

Hinweis I Handlungsempfehlung

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

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

II.

Abwasserentsorgung

1.

Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelung, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

1.1

Art der Vorgabe

Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes „Bauleitplanung“ Kapitel 3 hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig. Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen. Insbesondere bitten wir anzugeben, ob Alternativen untersucht wurden und welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können. Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen oder zu Rückhalte Zwecken erkannt und, soweit erforderlich, im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können (siehe hierzu auch Seite 32 und 33 Punkt 3.6 des o.g. Merkblattes).

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten sind die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.

1.2

Rechtsgrundlagen

§ 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB

§§ 10, 55, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG

§§ 48, 93 WG

VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999

2.

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

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wir empfehlen, bei künftigen Bebauungsplänen die untersuchten Entwässerungsmöglichkeiten und das tatsächlich gewählte Entwässerungssystem (i.d.R. modifiziertes Misch- oder Trennsystem) zusammenfassend in einem gesonderten Abschnitt darzustellen.

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Hinweis:

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ 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:

1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete:

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

Da es sich um ein innerstädtisches, erschlossenes Grundstück handelt, wird trotz der möglichen Gefährdung bei extremen Hochwasserereignissen (im Mittel seltener als alle 100 Jahre) an der Planung festgehalten.

Zu II. Abwasserentsorgung:

1.1 Art der Vorgabe:

Das Entwässerungskonzept für das landeseigene Grundstück wird in Abschnitt 8.4 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, soweit es schon fest steht. Festsetzungen, z. B. zur Dachbegrünung, sind im Bebauungsplan getroffen. Nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung Offenburg ist die Entwässerung des Grundstücks über das bestehende Netz möglich. Die endgültige Ausarbeitung erfolgt im Rahmen der Gebäudeplanung und für das Bauantragsverfahren.

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:
Die Anregungen zur Regenwasserableitung werden zur Kenntnis genommen. Das detaillierte Entwässerungskonzept ist in der Begründung unter 8.4 zum Bebauungsplan „Finanzamt“ dargestellt.

7.2.14. Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Schreiben vom 20.07.2017

Zum o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in : Frau Benz Telefonnummer: 0781 805 1920

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Untere Vermessungsbehörde :

Ansprechpartner/-in: Frau Haug Telefonnummer : 0781 805 1852

Die Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücksnummern der nur teilweise einbezogenen Straßenflurstücke (Wilhelmstraße bzw. Rammersweierstraße) fehlen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, in dem die fehlenden Flurstücksnummern der teilweise einbezogenen Straßenflurstücke Wilhelmstraße und Rammersweierstraße in die Planzeichnung mit aufgenommen werden.

7.2.15. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest

Schreiben vom 20.07.2017

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

ten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Kosten die der Bahn entstehen, sind durch den Veranlasser zu tragen.

Am Verfahren sind wir weiterhin zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

Weiter sind in den Bebauungsplanvorschriften (siehe Nr. A.6) bereits Anforderungen an die bei Neubaumaßnahmen durch den Bauherrn zu berücksichtigende Lärmpegelbereiche als Schutzvorkehrung vorgegeben.

7.2.16. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 21.07.2017

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Maßnahme haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin. Im Planbereich bestehen bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Diese müssen bei erforderlichen Änderungen / Abbrucharbeiten für die spätere Wiederverwendung gesichert werden. Die neu geplanten Gebäude können mit den vorhandenen Netzreserven in der Zeller Straße mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom versorgt werden.

Die Steuerung und Realisierung von neuen Hausanschlüssen wird zentral gesteuert. Für die Beauftragung des Hausanschlusses wenden Sie sich bitte an die folgende Rufnummer 08003301903 Alternativ können Sie mit Hilfe des folgenden Links auf der Internetseite das Kontaktformular Bauherrenberatung ausfüllen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Vermögen und Bau Ba-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

den-Württemberg, Amt Karlsruhe, als zuständiger Bauträger des Finanzamtsneubaus zur Kenntnis weitergeleitet.

7.2.17. BUND Ortsgruppe Offenburg

Schreiben vom 24.07.2017

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt den Neubau des Finanzamtes Offenburg auch hinsichtlich der Stadtentwicklung.

Die geplante Dachbegrünung des Neubaus findet uneingeschränkt unsere Zustimmung. Zusätzlich wünschen wir eine Fassadenbegrünung auf mindestens 10 Prozent der Fassadenfläche, z.B. mit Wilden Wein oder Blauregen (Glycinien).

Die Begrünung des Außenbereiches sollte mit heimischen Laubbäumen erfolgen. Auch sollte das Regenwasser der Dachflächen in Versickerungsgräben eingeleitet werden.

Zuletzt noch ein Wunsch:

Die begrünten Dachflächen könnten mit einer bürgerfinanzierten Fotovoltaikanlage ausgestattet werden. Das Finanzamt stellt lediglich die Dachflächen zur Verfügung und die Finanzierung der Solaranlage erfolgt durch Offenburger Bürger.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Fassadenbegrünung:

Auf eine Bebauungsplanvorschrift zur Fassadenbegrünung wird verzichtet, da es sich bei dem geplanten Finanzamtsneubau um ein Verwaltungsgebäude mit einer Fensterfassade handelt. Somit ist eine Bepflanzung mit Rankgewächsen an den Gebäudeaußenwänden konstruktions- und funktionsbedingt nur sehr eingeschränkt möglich, weshalb hierzu keine verbindliche Vorgabe getroffen werden soll.

Zur Begrünung des Außenbereichs und Entwässerung:

Eine Begrünung des Außenbereichs mit „heimischen“ Laubbäumen ist bereits in den textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 (Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen) und Nr. 5.2.2 (Baumneupflanzungen) enthalten. Weiter wird die Bebauungsplanvorschrift Nr. 5.1 (Stellplatzbegrünung) folgendermaßen ergänzt:

„5.1 Stellplätze

Stellplätze für Kfz sind bei Neuordnungen (siehe 4.1) mit heimischen mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen und zwar alle 4 Stellplätze 1 heimischer Laubbaum.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB“

Seitens der zuständigen Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe, ist in Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ vom 07.03.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser, das nicht direkt versickert werden kann (Gründach von Hauptgebäude und Tiefgarage sowie Tiefgaragenrampen), in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Regenwasserversickerung ist durch die vorhandene Lehmschicht im Boden nur sehr aufwändig, bspw. mittels einer unterirdischen Rigole umsetzbar. Darüber hinaus lassen die räumlichen Gegebenheiten die Errichtung von geeigneten Versickerungsanlagen mit ausreichendem Fassungsvermögen für eine direkte Regenwassereinleitung an dem Standort nicht zu.

Zur Fotovoltaikanlage:

Die genaue Eigentums- und Betreiberstruktur von Fotovoltaikanlagen ist kein Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Herstellung sowie Unterhaltung einer Fotovoltaikanlage auf einem landeseigenen Verwaltungsgebäude ist Aufgabe des Landes Baden-Württemberg. Nach derzeitigem Sachstand besteht seitens des Landes die Absicht im Zuge der Baumaßnahme eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus zu errichten. Voraussichtlich werden hierfür Mittel aus einem Landesprogramm zur Verfügung gestellt. Nach Mitteilung des Landes ist aus rechtlichen Gründen eine Beteiligung der Offenburger Bürger an der Fotovoltaikanlage voraussichtlich nicht möglich.

7.3. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- SWEG, Schreiben vom 06.07.2107
- Unitymedia BW GmbH, Schreiben vom 10.07.2107
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 17.07.2017
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 18.07.2017
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Freiburg, Schreiben vom 27.07.2107

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 – Referat 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Finanzamt Offenburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

8. Weiteres Verfahren

Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer wesentlichen inhaltlichen Planänderung führen würden. Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Einwendungen wurde der Textteil redaktionell überarbeitet sowie die Begründung des Bebauungsplans ergänzt und die Planzeichnung um die Angabe weiterer Grundstücksflurstücke angepasst. Die Hinweise zur Gefährdung bei Hochwasserereignissen und zum entsprechenden Umgang damit sowie zum Schutz vor Überflutungsschäden bei Starkregenereignissen und zu lokalen geologischen Untergrundverhältnissen wurden 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:

23.10.2017	Vorberatung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ im Planungsausschuss
27.11.2017	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

9. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ zum Teil ersetzt und für den Teilbereich, in dem er durch den neuen Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“ überlagert wird, aufgehoben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

116/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Zemla, Augustine

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
14.08.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 159 "Finanzamt" - Satzungsbeschluss

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
7. Bebauungsplan „Finanzamt“ – Satzung

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