

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

- 
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.09.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	15.10.2012	öffentlich

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

- Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

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

### 2. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

#### Sanierungsgebiet "Mühlbach"

Das Gebiet westlich des historischen Altstadt-kerns zwischen Stadtmauer/Mühlbach und Kinzig ist nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 (Drucksache 153-1/07) als Sanierungsgebiet "Mühlbach" förmlich festgelegt und in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen worden.

Grundlage hierfür war die Formulierung der ersten allgemeinen Sanierungsziele sowie umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen (Büro Orplan, Stuttgart, Juni 2007), aus denen ein erstes Leitbild der räumlichen Ordnung abgeleitet und beschlossen werden konnte (Drucksache 079/07).

#### Städtebaulicher Wettbewerb "Mühlbach"

Der anschließend durchgeführte städtebauliche Wettbewerb "Mühlbach" (Drucksache 199/08) diente dazu, Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen zu finden. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 22.06.2009 vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss, das Konzept des vom Preisgericht ausgewählten Preisträgers, Büro K9 – Borgards, Lösch, Piribauer, mit dem Büro faktorgrün, beide aus Freiburg – den weiteren Planungen zugrunde zu legen (Drucksache Nr. 077/09).

#### Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

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

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

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

Für den südlichen Teil des Sanierungs- bzw. Wettbewerbsgebiets soll der rechtskräftige Bebauungsplan "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" geändert und erweitert werden. Hier geht es um die Weiterentwicklung der historisch gewachsenen, kleinteiligen Bebauung der Kinzigvorstadt beiderseits der Hauptstraße. Die öffentliche Erschließung ist vorhanden. Eine Neuordnung von Grundstücken kommt nur in kleineren Teilbereichen in Frage.

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

Im Folgenden wird nur die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" behandelt. Der Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan "Mühlbach – Spinnereigelände" erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

## **3. Wesentliche Inhalte der Änderungs- und Ergänzungsplanung**

Das künftige Plangebiet des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" umfasst Bereiche nördlich und südlich der Hauptstraße. Nördlich der Hauptstraße bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Es gelten lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung, die im Rahmen des Bebauungsplans "Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen" vom 17.11.1987 getroffen wurden. Dagegen ist der Bereich südlich der Hauptstraße bis zur Straße "An der Wiede" zwischen Kronenstraße und Badstraße bereits seit dem 30.09.1985 rechtskräftig überplant und wurde seitdem dreimal in kleineren Teilbereichen geändert. Der Anlass für die Planung war damals ebenfalls die Umsetzung von Sanierungszielen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände durch überalterte Bausubstanz und Grundstückszuschnitte sowie die daraus resultierende Unternutzung der stadt-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

nahen Grundstücke in diesem historischen Vorstadtquartier ("Metroplan-Gutachten", 1972). Die damals bestehende Gebäude-, Grundstücks- und Verkehrsstruktur war nicht geeignet, die standortgemäßen Funktionen innerhalb der Gesamtstadt wie z.B. die Aufnahme von Geschosswohnungsbau sowie Flächen für private Dienstleistungen zu erfüllen. Die Realisierung des Bebauungsplans ist jedoch wegen fehlendem Investitionsinteresse erst in Teilen gelungen.

Die städtebaulichen Ziele für die Kinzigvorstadt haben sich gegenüber 1985 nicht grundsätzlich geändert, sie wurden durch den städtebaulichen Wettbewerb auch für den Bereich nördlich der Hauptstraße bestätigt und für einzelne Teilbereiche konkretisiert:

- Auslagerung störender Betriebe und Wiedernutzung von Gewerbebrachen
- Ergänzung der durch die historische Bebauung vorgegebenen Baustruktur für Wohnnutzung, teilweise gemischt mit wenig störender Gewerbenutzung
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung, Ergänzung und Verbesserung des Wegenetzes
- Einbeziehung des Bereichs Mühlbach und Zwingerpark in die Umgestaltung zu innerstädtischem Erholungsraum mit Wegeverbindungen zur Altstadt

Das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerb "Mühlbachareal" sieht eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung für die Ausweitung des innenstadtnahen Wohnens und die Erhaltung der vorhandenen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen bei verbesserter Gestaltung und Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Wegebeziehungen und Grünanlagen am Mühlbach vor. Die zu überbauenden Flächen werden so vorgegeben, dass vorhandene Baulücken in den Blockrändern geschlossen werden und wenige zusätzliche Baukörper zur Nachverdichtung in den zu begrünenden Blockinnenbereichen angeordnet werden können.

Die geplante Neugestaltung der Verkehrsflächen sieht den niveaugleichen Ausbau der vorhandenen Anliegerstraßen und neu geordnete Parkmöglichkeiten ergänzt mit Baumpflanzungen vor. Die Uferbereiche des Mühlbachs sollen nach Abbruch des Gebäudes der "Alten Wäscherei" zugänglich und besser erlebbar gemacht werden, gleichzeitig soll der westliche Uferweg zu einer "Promenade am Mühlbach" gestaltet werden. Die Neuanlage von 2 blockdurchquerenden Fußwegen soll die Erreichbarkeit der neugestalteten Grünanlage am Mühlbach verbessern. Der Kronenplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplans, seine Umgestaltung ist aber erst sinnvoll, wenn das angrenzende Betriebsgelände der Fa. Burda neu strukturiert wird.

Die Änderungen des Planinhalts des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" beschränken sich im Wesentlichen auf eine geringfügig veränderte Anordnung baulicher Anlagen entsprechend des städtebaulichen Konzepts für das gesamte Mühlbachareal. Für den südlichen Bereich beiderseits der Fi-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

scherstraße liegt der Entwurf für eine Wohnanlage der Wohnbau Offenburg GmbH mit ca. 95 Wohnungen vor, der die bestehenden Baulücken durch Aufgreifen und Neuinterpretation der umgebenden Blockrandbebauung mit markanten Gebäudefiguren schließt. Dabei entsteht im Vorfeld des neuen Gebäudekomplexes ein kleiner Quartiersplatz. Der im Bebauungsplan seit langem festgesetzte, aber noch nicht realisierte Kinderspielplatz östlich der Kronenstraße soll wegen des Platzbedarfs der geplanten Tiefgaragen verschoben werden und wird nun mit seiner Lage direkt an der Fischerstraße für die Vorstadtbewohner noch besser zu erreichen sein.

## 4. Bebauungsplanverfahren

Die vorgesehene Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans dient der Innenentwicklung, da bestehende Gewerbe- und Brachflächen wiedernutzbar gemacht werden und in Teilbereichen Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Für das Änderungsverfahren kann daher § 13a BauGB angewendet werden. Die dort genannten Voraussetzungen sind erfüllt, da die entstehenden Grundflächen im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO weit unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit für UVP-pflichtige Vorhaben begründet wird. Die vorgesehene Anwendung § 13a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs.3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hingegen wegen des großen öffentlichen Interesses an dem Stadtquartier nicht verzichtet.

### Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

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

## 5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

Da die frühzeitige Beteiligung anhand des städtebaulichen Konzepts für das gesamte Sanierungsgebiet zwischen Wasserstraße und der Straße An der Wiede durchgeführt wurde, beziehen sich die nachfolgenden Stellungnahmen zum Teil auf beide Bebauungsplan-Geltungsbereiche. Die Abwägung erfolgt hier nur zu den zum Bereich des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" vorgebrachten Anregungen.

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

Schreiben vom 26.03.2012

*Die geplante Änderung bzw. Aufstellung der Bebauungspläne befindet sich in der Nähe der Firma Burda Druck GmbH, Hauptstraße 130, 77652 Offenburg. Bei diesem Betrieb handelt es sich um einen sog. Störfallbetrieb, welcher der Störfall-Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegt. Zuständige Immissionsschutzbehörden für diesen Betrieb ist das Regierungspräsidium Freiburg. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle von Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Objekte so weit wie möglich zu vermeiden sind. Dies ist Vorgabe des Art. 12 der Seveso II – Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG), welche im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgesetzt wurde. Um diesen Vorgaben Rechnung zu tragen, wurden die Störfallbetriebe mit Konsultationsradien versehen. Sofern im Rahmen von Planungen diese Radien berührt sind, hat eine Beteiligung der zuständigen Immissionsschutzbehörde zu erfolgen.*

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

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

*Da das geplante Baugebiet „Kinzigvorstadt – Wiede“ sowie deren Ergänzungsbereich, in dem überwiegend Wohnbebauung vorgesehen ist, unmittelbar an den störfallrelevanten Betriebsbereich der Burda Druck GmbH angrenzen und sich innerhalb des ausgewiesenen Sicherheitsradius von 200 m (Bild 1) befindet, bestehen aus Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg erhebliche Bedenken, diesem Vorhaben zuzustimmen.*

*Sofern nicht im Vorfeld sorgsam untersucht und bewertet wurde, ob den Vorgaben der Seveso II Richtlinie und damit auch dem im Bundesimmissionsschutzgesetz verankertem Grundsatz der Gefahrenabwehr Genüge getan ist, kann einem Unterschreiten der Sicherheitsabstände nicht zugestimmt werden. Um diesen Bedenken entgegenzutreten, empfehlen wir ein sachverständiges Gutachten einzuholen, aus welchem hervorgeht, dass zwischen dem Betriebsbereich, welcher der Störfallverordnung unterliegt, und den geplanten Nutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand besteht, bzw. welche Vorkehrungen notwendig wären, um dem Gebot der Gefahrenabwehr zu genügen.*

*Werden die Achtungsabstände im Einzelfall unterschritten, ist ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereichs systematisch zu beurteilen, welcher Abstand im konkreten Planungsfall angemessen ist. Eine Einzelfallbetrachtung hat durch eine § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen zu erfolgen.*

*Es empfiehlt sich, die Formulierung der Aufgabenstellung an einen Gutachter mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen, damit vergleichbare Szenarien untersucht werden, wie dies im „Leitfaden, Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit beschrieben ist.*

*Weiterhin muss in der Betrachtung berücksichtigt werden, dass über angemessene Abstände auch zukünftig eine Entwicklung im Plangebiet des Anlagenbetreibers möglich sein muss. Auch das Recht des Betreibers auf Bestandserhaltung und auf betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen. Eine Beteiligung der Burda Druck GmbH als Betreiber der Anlage halten wir aus diesen Gründen für erforderlich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung bezieht sich auf den seit langem westlich der Kronenstraße ansässigen Betrieb Burda Druck GmbH. Da in diesem Betrieb bestimmte gefährliche Stoffe verwendet werden, wird er bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Freiburg, als "Störfallbetrieb" eingestuft. Für die neu hinzukommende Bebauung muss der strenge Maßstab der zurzeit geltenden Vorschriften angelegt werden. Deshalb war die Einschaltung eines Sachverständigen erforderlich,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

der das konkrete Gefährdungspotenzial des Betriebs für die geplante Wohnbebauung im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung untersucht hat.

Das Ergebnis der Untersuchung liegt inzwischen vor. Als einzig möglicher Störfall wird vom Gutachter der Austritt geringer Mengen Chromsäure an den Abluftöffnungen auf dem Dach der Druckerei angenommen. Die Konzentration der Säure ist jedoch so gering, dass der entsprechend Grenzwert, bei dessen Erreichen eine Schädigung der Gesundheit zu befürchten wäre, um mehr als das Hundertfache unterschritten würde. Damit kann eine Gefährdung von Bewohnern und Nutzern der angrenzenden Kinzigvorstadt durch einen Störfall bei Burda ausgeschlossen werden.

Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage zur Kenntnis gegeben. Das Regierungspräsidium Freiburg wurde erneut beteiligt und hat mit Schreiben vom 30.07.2012 mitgeteilt, dass keine Bedenken mehr gegen die Bebauungsplanung bestehen.

## 5.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 03.04.2012

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

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

### **Bereitstellung von Abfallbehältern**

*Bei der Bereitstellung von Abfallbehältern beispielsweise in Einmündungsbereichen von nicht befahrbaren Seitenstraßen oder Fußwegen könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor / an deren Grundstücke die Abfallbehältern zur Abholung bereit gestellt und ent-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

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

## **Hinweis**

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Am Straßennetz ändert sich grundsätzlich nichts. Neue Stichstraßen, die eine Abfallsammlung erschweren würden, sind nicht geplant. Die Straßenquerschnitte sind ausreichend bemessen, so dass das Befahren mit Müllfahrzeugen gewährleistet ist und keine besonderen Flächen ausgewiesen werden müssen. Anlässlich der Offenlage wird dem Landratsamt ein detaillierter vermaßter Plan zur erneuten Prüfung übersandt.

## **5.2.3 Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH**

Schreiben vom 03.04.2012

*Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Der Bereich ist unsererseits teilweise erschlossen. Für eine sichere und zukunftsorientierte Stormversorgung ist die Erstellung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Hierzu benötigen wir ein Grundstück mit einer Größe von ca. 25 m<sup>2</sup>. Geeignete Standorte haben wir im beigefügten Planausschnitt rot gekennzeichnet. Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. Art und Umfang der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden wir mit Ihrem Tiefbauamt abstimmen. Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bitten wir Sie, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen. Bitte informieren Sie auch das ausführende Tiefbauunternehmen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung betrifft einen Standort in der südlichen Angelgasse im Bereich der Neubebauung. Ein geeignetes städtisches Grundstück steht dort nicht zur Verfügung. Die Trafostation könnte aber nach Rücksprache mit dem EWM in eine Neubebauung bzw. in deren Tiefgarage auf dem Grundstück 193/1 der Stadtbau Offenburg integriert werden. In die Planzeichnung wird das entsprechende Planzeichen aufgenommen. Einzelheiten sind zwischen EWM und Stadtbau abzustimmen.

## **5.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz** Schreiben vom 03.04.2012

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

*Zum städtebaulichen Entwurf für das Mühlbachareal / Gestaltungskonzept vom 25.10.2011 ergeben sich folgende Hinweise und Anregungen:*

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

*Im Plan ist beim Anwesen Hauptstraße 128 das Vorderhaus an der Hauptstraße als Kulturdenkmal gekennzeichnet, Kulturdenkmal ist aber die Setzerei im rückwärtigen Druckereigebäude (vgl. Lageplan, Anl. 2). Wir bitten Sie, dies bei der Kennzeichnung und in der Konzeption zu berücksichtigen.*

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Kennzeichnungen der Kulturdenkmale und die textlichen Hinweise werden in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen. Eingriffe in Kulturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die geplante Umgestaltung des Zwingerparks am Mühlbach erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

### **5.2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 10.04.2012

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

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen werden durch den zuständigen Fachbereich Tiefbau und Verkehr geprüft und im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

### **5.2.6 terranets bw GmbH (früher GVS Netz GmbH)**

Schreiben vom 12.04.2012

*Im Bereich des Verfahrens „Kinzigvorstadt Wiede Teilbereich 3 sind keine Anlagen der terranets bw GmbH verlegt, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **5.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Schreiben vom 16.04.2012

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

#### I. Oberflächengewässer

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

#### II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

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

#### III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## IV. Altlasten

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

Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf A

Objekt-Nr:	Name/Bezeichnung	Beweis-niveau	Handlungsbedarf
00326	Altstandort Blechnerei Fritz (Badst.)	0	A
00409	Altstandort Schlosserei Sättele	0	A
00814	Altablagerung Parkplatz Wilh.-Bauer-Str.	0	A

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

Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf B

Objekt-Nr:	Name/Bezeichnung	Beweis-niveau	Handlungsbedarf
00336	Altstandort Landmaschinen Heimert	0	B
00398	Altstandort Tankstelle Erhardt	2	B
00404	Altstandort Installation Meier	0	B
05031	GWSF Fa. Köbele/Neumaier	5	B

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

Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf U bzw. OU

Objekt-Nr:	Name/Bezeichnung	Beweis-niveau	Handlungsbedarf
05095	Altstandort Chem. Reinigung Eckerle	1	OU
05480	Altstandort Spinnerei Offenburg	0	U

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

Zusammenfassung:

Die Änderungen im Bebauungsplangebiet „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“ bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ stellen eine

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

*bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die Altlastverdachtsflächen Objekt-Nrn. 00336, 00404, 05095 und 05480 sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können.*

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

## Stellungnahme der Verwaltung

**Grundwasserschutz:** Die Grundwasserstände werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Oberflächenentwässerung:** Für den nördlichen Bereich der Kinzigvorstadt wird zurzeit durch den Abwasserzweckverband AZV ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches eine schrittweise Verlagerung der bisher in den früheren Bachgrundstücken verlegten Abwasserleitungen in die Straßengrundstücke vorsieht. Für die künftige Oberflächenentwässerung ist die den Forderungen des Wassergesetzes entsprechende Bodenversickerung des Regenwassers vorgesehen, soweit die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich dies zulassen. Eine Festschreibung im Bebauungsplan ist nicht gerechtfertigt, da hierfür keine städtebauliche Begründung vorliegt. Die Erfüllung der Vorschriften des Wassergesetzes ist für jeden verpflichtend und wird im jeweiligen Entwässerungsantrag geprüft.

**Altlasten:** Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen wird in die Planzeichnung aufgenommen und in der Begründung näher erläutert. Die angeregte Untersuchung der Verdachtsflächen 00404 und 05095 kann erfolgen, sobald der Abbruch der Gebäude ansteht. Der Abbruch auf der Verdachtsfläche 00404 für das Vorhaben der städtischen Wohnbau GmbH steht bevor, so dass die Untersuchung zeitnah durchgeführt werden kann. Der Abbruch auf der Verdachtsfläche 05095 ist wegen der Eigentumsverhältnisse derzeit noch nicht zu erwarten. Die Verdachtsfläche 00336 ist seit den 80er Jahren mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut und genutzt, Änderungen sind nicht geplant. Die Bebauungsplanung beinhaltet auf diesen beiden Verdachtsflächen lediglich die Festschreibung der Art und des Maßes des Gebäudebestands. Es liegt hier deshalb keine bewertungsrelevante Sachverhaltsveränderung vor, die eine Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfordern würde.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## 5.2.8 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.

Schreiben vom 18.04.2012

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

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

*Die Grünflächen innerhalb bzw. am Rande des Sanierungsgebietes sollten durch das Pflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern ebenfalls ökologisch aufgewertet werden. Auch für die Begrünung der Wohnstraßen sollten ausschließlich heimische Bäume und Sträucher ausgewählt werden. Für das Anlegen der Vorgärten im Sanierungsgebiet sollten als Bäume und Hecken ebenfalls heimische Pflanzen vorgeschrieben werden. Somit kann Lebensraum für unsere Singvögel geschaffen werden. Das geplante Nahwärmekonzept für das Sanierungsgebiet wird von uns ebenfalls begrüßt. Hierbei sollte ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk angestrebt werden oder eine Hackschnitzel-Heizanlage.*

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

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

*Die BUND-Ortsgruppe hofft, dass diese Anregungen zur Gestaltung des Sanierungsgebiets in die künftige Planung aufgenommen werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen betreffen das Sanierungsgebiet insgesamt. Im Rahmen dieser Vorlage werden jedoch nur Anregungen behandelt, die die Kinzigvorstadt betreffen: Die Anregung zur naturnahen Umgestaltung der Mühlbach-Uferbereiche ist bereits Bestandteil der derzeit bearbeiteten Freiflächenplanung. Allerdings ist hierbei auch der Denkmalschutz zu beachten. Der Mühlbach ist ein Kulturdenkmal. Die Anregung

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

zur Verwendung heimischer Gehölzarten auf Privatgelände wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, wobei ein Verbot fremdländischer Gehölze nicht möglich ist. Die Verwendung einheimischer Gehölzarten auf öffentlichen Flächen ist grundsätzlich bereits seit langem Ziel und – wenn möglich – auch Handhabung der städtischen Grünplanung. Bei der Gestaltung des Zwingerparks sind zusätzlich Denkmalschutzforderungen zu berücksichtigen, die u.a. auch die Gehölzarten betreffen.

Der Zwingerpark ist historisch auch durch nicht einheimische Gehölzarten geprägt, dies muss so erhalten bleiben. Das Konzept für den Straßenumbau sieht für den Bebauungsplan „Kinzigvorstadt – Wiede Teil 3“ eine bewohnerfreundliche Gestaltung mit niveaugleichem Ausbau der Straßenflächen und Baumpflanzungen vor. Für ein Bewohner-Parkhaus gibt es in der Kinzigvorstadt keine städtebaulich geeignete Fläche. Eine Freistellung der Bauherrn von der Stellplatzpflicht ist daher nicht möglich und auch nicht zielführend. Die Anregung zur Anlage von überdachten Fahrradstellplätzen wird im Rahmen der Straßenplanung geprüft.

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

Schreiben vom 19.04.2012

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

### Stellungnahme der Verwaltung

Die zukünftigen Bauträger werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf den Sachverhalt hingewiesen, damit eine frühzeitige Prüfung stattfinden kann.

## **5.2.10 Stadtentwässerung Offenburg**

Schreiben vom 19.04.2012

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

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

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## 5.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 23.04.2012

*Zu dem Vorhaben bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollte in diesem Zusammenhang das Signalprogramm an der Kreuzung Hauptstraße / Kronenstraße an die Verkehrsverhältnisse angepasst werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung betrifft nicht unmittelbar den Bebauungsplan. Die Anpassung des Signalprogramms ist bereits beauftragt in Abstimmung mit dem Straßenbauamt des Landkreises.

## 5.2.12 IHK Südlicher Oberrhein

E-Mail vom 02.05.2012

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

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

*Bis zur Offenlage bitten wir daher um ausführliche Erläuterung der o. g. Aspekte sowie um aktive Einbindung der angrenzenden Betriebe in das Vorhaben der Stadt Offenburg.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Von den genannten Unternehmen ist einzig die Firma Burda Druck GmbH dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans benachbart. Im Bereich südlich der Kronenstraße ist sie rechtskräftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Festsetzung von Mischgebieten gegenüber dem Betriebsstandort auf der Ostseite der Kronenstraße wird eine Baugebietsabstufung nach dem Störgrad vorgenommen.

Die Berücksichtigung des Betriebsstandorts der Druckerei mit ihren spezifischen Anforderungen an die Umgebung wurde nach Anregung des RP Freiburg durch ein Sachverständigen-Gutachten geklärt, eine Benachteiligung der Firma ist nicht Ziel der Bebauungsplanung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

Die Berücksichtigung aller Belange, wie u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Belange der Wirtschaft gehört zu den grundsätzlichen Anforderungen an die Bauleitplanung. Durch die Schließung der Baulücken in der schon lange bestehenden Kinzigvorstadt wird keine neue Gemarkung geschaffen, sondern eine bestehende Mischnutzung städtebaulich geregelt.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten können die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs angemessen berücksichtigt werden. Für den an der Nordseite der Hauptstraße bestehenden Druckereibetrieb wird eine zusätzliche Festsetzung nach § 1 Abs.10 BauNVO getroffen, um die Entwicklungsfähigkeit über den Bestandsschutz hinaus zu sichern, da derartige Betriebe in Mischgebieten sonst nicht zulässig wären.

## 5.2.13 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- DB Energie GmbH, Schreiben vom 20.03.2012
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs AG, Schreiben vom 26.03.2012
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 29.03.2012
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 03.04.2012
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 03.04.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 20.04.2012
- Handelsverband Südbaden e. V., Fax vom 23.04.2012

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 11, Organisation, Information und Kommunikation
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Frau Edith  
Putschbach

Tel. Nr.:  
82-2362

Datum:  
21.05.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 90 "Kinzigvorstadt - Wiede Teilbereich 3", 4. Änderung und Ergänzung - Offenlagebeschluss

## 6. Weiteres Verfahren

26.09.2012	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
08.10.2012	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
Oktober 2012	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Oktober 2012	Förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 3 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

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