

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„KINZIGVORSTADT-WIEDE TEILBEREICH 3“**  
**4. ÄNDERUNG + ERGÄNZUNG**  
**ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

**NEUFASSUNG**  
**AUF GRUND DER ERWEITERUNG DES**  
**GELTUNGSBEREICHS**

## **Inhalt**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

- 1.1 Sanierungsgebiet
- 1.2 Städtebaulicher Wettbewerb "Mühlbach"
- 1.3 Erforderlichkeit zur Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen
- 1.4 Bestehendes Planungsrecht
- 1.5 Bebauungsplanverfahren

### **2. Geltungsbereich**

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

### **4. Angaben zum Bestand**

- 4.1 Lage und Topografie
- 4.2 Städtebauliche Struktur, Geschichte, Denkmalschutz
- 4.3 Erschließung
- 4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

### **5. Planinhalt**

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Garagen+Stellplätze
- 5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen
- 5.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung
- 5.6 Grünflächen, Begrünung
- 5.7 Lärmschutzmaßnahmen
- 5.8 Altlastenkennzeichnung
- 5.9 Denkmalschutz
- 5.10 Hinweise

### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung**

### **7. Realisierung**

### **8. Kosten**

### **9. Flächenbilanz**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Der vorliegende Bebauungsplan "Kinzigvorstadt Wiede – Teilbereich 3" umfasst zwei Teilgebiete: den Geltungsbereich des bisherigen, bereits rechtskräftigen Bebauungsplans südlich der Hauptstraße bis zur Straße "An der Wiede" und den bisher nicht qualifiziert überplanten nördlichen Teil der historischen Kinzigvorstadt bis zum ehemaligen Spinnereigelände nördlich der Wilhelm-Bauer-Straße. Der Anlass für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung ist die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet "Mühlbach".

### **1.1 Sanierungsgebiet**

Die Kinzigvorstadt war bereits in den 1970er Jahren als Sanierungsgebiet festgelegt worden, nachdem ein Planungsgutachten erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände durch überalterte Bausubstanz und Grundstückszuschnitte und die daraus resultierende Unternutzung der stadtnahen Grundstücke in diesem historischen Vorstadtquartier ("Metroplan-Gutachten", 1972) aufgezeigt hatte. Die bestehende Gebäude-, Grundstücks- und Verkehrsstruktur wurde als nicht geeignet beurteilt, die standortgemäßen Funktionen innerhalb der Gesamtstadt wie z.B. die Aufnahme von Geschosswohnungsbau oder die Bereitstellung von Flächen für private Dienstleistungen zu erfüllen. Die Umsetzung der Sanierungsziele veranlasste damals die Aufstellung der Bebauungspläne für insgesamt drei Teilbereiche der Kinzigvorstadt. Die Umsetzung der Sanierungsziele konnte in den ersten beiden Teilbereichen, der südlichen Kinzigvorstadt, weitgehend umgesetzt werden. Im Teilbereich 3 ist die Realisierung des Bebauungsplans jedoch wegen fehlendem Investitionsinteresse erst in Teilen gelungen.

Mit der Aufgabe der Spinnerei und Weberei erhielt die städtebauliche Entwicklung in der nördlichen Kinzigvorstadt neue Impulse. Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 wurde das Gebiet westlich des historischen Altstadt-kerns zwischen Stadtmauer/Mühlbach und Kinzig zwischen Wasserstraße und Straße "An der Wiede" als Sanierungsgebiet "Mühlbach" förmlich festgelegt und in das Förderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen worden. Grundlage hierfür war die Formulierung der ersten allgemeinen Sanierungsziele wie die sozialverträgliche Entwicklung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnens, die Stabilisierung des Stadtquartiers zur Behebung von Migrationsproblemen, der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude, die Vermeidung und Reaktivierung von Industriebrachen, Flächenaktivierung bzw. Innenentwicklung, der Erhalt und die Entwicklung einer quartiersverträglichen Nutzungsstruktur im Gewerbebereich, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und fußläufigen Erschließung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Das Stadtplanungsbüro Orplan, Stuttgart, hatte dazu im Juni 2007 umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, aus denen ein erstes Leitbild der räumlichen Ordnung abgeleitet und vom Gemeinderat beschlossen werden konnte.

### **1.2 Städtebaulicher Wettbewerb "Mühlbach"**

Die räumliche Konkretisierung der Sanierungsziele und des Leitbilds ist durch den anschließend durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs "Mühlbach" (Beschluss des Planungsausschusses am 21.01.2009) erfolgt. Mit seiner Hilfe wurden Lösungsvorschläge für die zukünftige Bauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen gefunden.

Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen korrigiert sowie die funktionale und verkehrliche Anbindung an die Altstadt und die umliegenden Quartiere aufgezeigt werden. Es sollen neue Wohnquartiere und attraktive, urbane Stadträume mit Aufenthaltsgüte entstehen sowie die bestehenden Wohn- / Mischquartiere aufgewertet werden. Besondere Würdigung soll dabei die Gestaltung des Zwingerparks mit Mühlbach finden. Das Leitmotiv zur Entwicklung des Gebiets wird als "innenstadtnahes ökologisches Wohnen im Park" beschrieben. 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.

### **1.3 Erforderlichkeit zur Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen**

Die bauliche Umsetzung des ausgewählten städtebaulichen Konzepts erfordert die Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 2 BauGB bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne, soweit sie Teile der neuzuordnenden Flächen umfassen. Aufgrund der strukturellen Unterschiede bei den Akteuren der Neuordnung und des Realisierungszeitraums ist die Aufteilung des Sanierungs- bzw. Wettbewerbsgebiets in 2 unterschiedliche Bebauungsplan - Geltungsbereiche Nord und Süd sinnvoll. Die Trennungslinie ist durch die Wilhelm-Bauer-Straße markiert.

Der nördliche Teil beinhaltet das Gelände der ehemaligen Spinnerei zwischen Kronenstraße, Wasserstraße, Mühlbach und Wilhelm-Bauer-Straße und den östlich angrenzenden Zwingerpark bis zur Stadtmauer. In diesem Bereich geht es um die grundlegende Neuordnung einer großflächigen Industriebrache und ihrer Wiedernutzung und Umwandlung in ein zentrumsnahes Wohnquartier.

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

### **1.4 Bestehendes Planungsrecht**

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 sowie textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen, Sex-Shops und Schnellimbiss-Restaurants, 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 mit dem Bebauungsplan "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" qualifiziert rechtskräftig überplant. Der Bebauungsplan wurde seitdem dreimal in kleineren Teilbereichen geändert. Der Anlass für die Planung war damals bereits die Umsetzung von Sanierungszielen zur Beseitigung städtebaulicher Mängel und Missstände.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte mit dem Ziel, Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich auszuschließen und wurde am 15.05.1987 rechtskräftig.

Die 2. Änderung galt der Änderung von Baugrenzen für den Bau einer Kirche auf Flst.Nr. 236 (nicht ausgeführt) und wurde am 1.12.1987 rechtsverbindlich. Die 3. Änderung betraf Änderungen in der Abgrenzung der festgesetzten Tiefgarage und die Lage der Einfahrt auf Flst.Nr. 238 und 238/1 und wurde am 8.10.1990 rechtskräftig.

## **1.5 Bebauungsplan-Änderungsverfahren**

Die vorgesehene 4. 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.

Die Änderung des Bebauungsplans "Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen" ist mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2011 (Drucksache Nr. 132-1/11) bereits eingeleitet worden, sie beinhaltet u.a. auch die Reduzierung des Geltungsbereichs um das Gebiet westlich des Mühlbachs zugunsten des neuen Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3".

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des neu abgegrenzten Bebauungsplans "Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3" umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans südlich der Hauptstraße zwischen Badstraße im Osten, An der Wiede im Süden und Kronenstraße im Westen sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs nördlich der Hauptstraße zwischen der Kronenstraße im Westen, der Wilhelm-Bauer-Straße im Norden und der historischen Stadtmauer im Osten.

## **3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellungen "gemischte Bauflächen" beiderseits der Hauptstraße sowie "Wohnbauflächen" im nördlich angrenzenden Bereich der Kronenstraße, Angelgasse, Wilhelm-Bauer-Straße.

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

## **4. Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topografie**

Die Kinzigvorstadt liegt südwestlich der Altstadt zwischen Mühlbach und Kronenstraße beiderseits der Hauptstraße. Im Norden und Westen schließen sich großflächige Industrie- und Versorgungsbetriebe (Burda-Druckerei, ehemalige Spinnerei, Elektrizitätswerk, Schlachthof) an; im Süden Verwaltungseinrichtungen (Landratsamt Or-

tenaukreis, Amt für Flurbereinigung, Feuerwache) bis zur DB-Rheintal-Strecke. Das Plangebiet überdeckt den nördlichen Teilbereich der Kinzigvorstadt. Das Plangebiet ist praktisch eben, die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 152,00 m ü.N.N. Durch den Anstieg der Hauptstraße zur Mühlbachbrücke hat die Wilhelm-Bauer-Straße nach Norden leichtes Gefälle zum Mühlbach hin.

## **4.2 Städtebauliche Struktur**

Die Kinzigvorstadt am Fuß des Hochgestades vor dem Stadttor gehört zu den ältesten Siedlungskernen; die Hauptstraße ist auch heute die wichtigste Stadteinfahrt, sie verbindet mit dem direkten Anschluss an B3, B33 und A5. Der Übergang über den Mühlbach am „Stadt buckel“ ist das Entree in die historische Altstadt, die auch heute das Zentrum der Innenstadt bildet.

Mühlbach und Zwingerpark begleiten die fast lückenlos vorhandene mittelalterliche Stadtbefestigung im Westen und schaffen den räumlichen Abstand, der die bis zu 15 m hohe Stadtmauer erlebbar macht. Der Park bietet Spielmöglichkeiten für Kinder und ist eine beliebte Strecke für den Stadtpaziergang. Der Europa-Radweg Richtung Straßburg führt ebenfalls durch den Park am Mühlbach entlang. Südlich der Mühlbachbrücke leitet die Grünanlage zum Bürgerpark mit dem „Stadtteil- und Familienzentrum Stadtmitte“, einer sozialen Mehrgenerationeneinrichtung mit Kinderbetreuungsangeboten der Stadt, über.

Die Bereiche der Kinzigvorstadt beiderseits der Hauptstraße stellen sich als kleinteilige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit 1-4-geschossigen Gebäuden, hohem Altbauanteil und entsprechendem Anteil an Bewohnern unterschiedlicher Nationalitäten dar. Durch ansässige Gewerbebetriebe (z.B. Druckereien, Kunststofffabrik, Motorenfabrik) bestanden teilweise schwierige Gemengesituationen. Grundstücke, die nach Abbruch der Altgebäude wegen ungünstigem Zuschnitt keine neue Nutzung gefunden haben, liegen brach, werden als Parkplätze oder Stellflächen genutzt und erzeugen unbefriedigende Lücken im Stadtgefüge. Entlang der Hauptstraße, an der Angelgasse und Badstraße wurden seit den 80er Jahren vereinzelt größere Neubauten ergänzt. Die Bebauung an der Südseite der Hauptstraße hat sich mit modernen Bürogebäuden der städtebaulichen Funktion "Stadteingang" schon etwas angenähert. Die Nordseite spiegelt noch die frühere Gestalt der Vorstadt mit traufständigen Satteldachgebäuden in geschlossener Bauweise wider. Wie ein Fremdkörper wirkt da der "Schwanenbau" an der Ecke Wilhelm-Bauer-Straße, ein Büro- und Dienstleistungsbau mit Staffelgeschossen und Flachdach aus den 80er Jahren. Der markante neue Gebäudekubus des "Forum-Kinos" mit seinen regen Besucherströmen hat dem historischen Altstadtzugang "Stadt buckel" seit wenigen Jahren einen neuen Schwerpunkt gegeben.

Westlich der Kronenstraße außerhalb des Geltungsbereichs liegt das großflächige Betriebsgelände der Firma Burda Druck GmbH, welches auf beiden Seiten der Hauptstraße mit Verwaltungsgebäuden und Produktionsanlagen bebaut ist. Südlich der Hauptstraße steht direkt an der Kronenstraße der langgestreckte Gebäudequader der Druckerei.

### **Exkurs Stadtgeschichte**

Die Anlage der Siedlung Offenburg nutzt den Geländesprung zwischen dem Siedlungsbereich und der bis zu 15m tiefer gelegenen Kinzigniederung.

Der Bereich vor dem südwestlichen Stadttor („Stadtbuckel“) ist schon zur Zeit der römischen Expansion und Besiedlung die Querungsmöglichkeit über die Gewässerarme der Kinzig (der Mühlbach als der Stadt am nächsten liegende natürliche Seitenarm) zur Nord-Süd-Verbindungsstraße entlang des Rheins (heute B3). Archäologische Funde am Stadtbuckel deuten auf eine Hafenanlage in der Römerzeit hin, auch die Nutzung als Floßkanal für das Bauholz aus dem Schwarzwald zum Rhein ist belegt.

Die Kinzigvorstadt, die Bebauung vor dem südwestlichen Offenburger Stadttor im Bereich zwischen Kronenstraße und Mühlbach, verdankt ihre Entwicklung der Nutzung der Fließgewässer Mühlbach und der Nebenbäche Gerberbach, Kronenbach, Plaulbach, Räderbach. Hier siedelten sich seit dem Mittelalter die Gewerbebetriebe an, die das Wasser zur Produktion (Gerbereien, Papierherstellung, Bleichen, Wäschereien) oder zur Energiegewinnung (Getreide-, Ölmühlen, Hanfröfen, Leinenwebereien) benötigten. Der weitläufige Bereich der noch unregulierten Kinzig bildet die natürliche westliche Siedlungsbegrenzung im Verlauf der heutigen Kronenstraße, jenseits liegen die „Kronenwiesen“ und der „Messplatz“.

Die Regulierung der Kinzig ermöglicht ab 1842 das Stadtwachstum in nördliche und westliche Richtung. Die Entwicklungen im Bereich Energiegewinnung im 19. Jahrhundert (Dampfmaschine, Elektrifizierung) bedingt die Aufgabe unrentabler Wassermühlen und begünstigt Konzentrationsprozesse – 1857 entsteht anstelle dreier älterer und kleinerer Mühlen der erste große Industriebetrieb Offenburgs, die Spinn- und Weberei Köchlin/Haager/Zinth am Mühlbach mit einer Wasserkraftnutzung durch Turbinen (250 PS); Der Bau des Verwaltungs- Repräsentations- und Wohngebäudes im Park („Villa Bauer“) folgt 1860, erweitert 1921, Werkwohnungen in Form zweier Reihenhauszeilen 1896. Die Spinnerei ist heute der letzte Betrieb, dessen Wasserkraftnutzung noch andauert und rechtlich festgelegt ist.

Der Prozess der Mühlenaufgabe zieht sich in das 20. Jahrhundert hinein.

Nach Aufgabe der Leinenweberei Claus 1970 wird 1979 der Kronenbach zugeschüttet – zugunsten des Neubaus für das Landratsamt in der Badstraße.

In diese Zeit fällt auch der Abbruch der großen „Zieboltschen Getreidemühle“ am Stadtbuckel. Die Ölmühle „Henco“ wird nach längerem Stillstand Ende der 90er Jahre abgebrochen.

Aufgabe und Rückbau mittelalterlicher Stadtbefestigungsanlagen bieten ab Anfang des 19. Jahrhunderts Flächengewinne für öffentliche Grünanlagen, die am Ende des Jahrhunderts bewusst zur Verschönerung des Stadtbilds und zur Verbesserung des Stadtlebens eingesetzt werden: Die Anlage des Zwingerpark bildet den letzten Abschnitt des die Altstadt umgebenden Grünanlagenrings 1899.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind: Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach in der Fischerstraße 18 (Flst. Nr. 285/1) stammt aus dem 18. Jahrhundert und wurde 1896 umgebaut. Es ist einschließlich der Einfriedung mit Sandsteinpfosten und Zaun zu erhalten. Die Druckerei Huber in der Hauptstraße 128 (Flst.Nr. 125) enthält eine außergewöhnlich gut erhaltene Setzerei aus den 1970er Jahren, die ein mittlerweile untergegangenes Handwerk überliefert.

Der Mühlbach ist auf seiner gesamten Länge zwischen Aus- und Einmündung in die Kinzig geschützt; sein Verlauf sowie die Uferbefestigungen und wasserbaulichen Anlagen sind zu erhalten. Der Zwingerpark (Flst.Nr. 154) wurde 1899 eingeweiht; die

Parkanlage mit altem Baumbestand, Schwanenteichen, Georg-Monsch-Pavillon, Gefallenendenkmal, Max-Wenck-Treppe und Treppenanlage zur Hauptstraße sind als Sachgesamtheit zu erhalten. Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondeweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz.

Im Archäologischen Stadtkataster Offenburg ist der Bereich östlich der Wilhelm-Bauer-Straße als archäologisch relevanter Bereich bezeichnet, hier ist die Existenz archäologischer Zeugnisse begründet zu vermuten und anlässlich von Baumaßnahmen zu untersuchen. Im gesamten Bereich westlich des Mühlbachs können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten.

### **4.3 Erschließung**

#### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung durchquerende Hauptstraße ist die wichtigste Stadteinfahrt von Süden und Westen, der Autobahn A5 und den Bundesstraßen B3/ B33 ins Offenburger Zentrum. Die Verkehrsmenge beläuft sich auf bis zu ca. 2.300 Kfz/h, davon 3-4 % Schwerverkehr (LKWs ab 3,5 t). Nachteile der hohen Verkehrsbelastung sind erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen und eine gewisse Trennwirkung der beiden Teilbereiche nördlich und südlich.

Die Kronenstraße, welche das Gebiet in nord-südlicher Richtung begrenzt, nimmt im nördlichen Teilgebiet als Sammelstraße den Anliegerverkehr der Angelgasse und der Wilhelm-Bauer-Straße auf. Sie ist mit ca. 250 Kfz/h belastet, 3 % der Verkehrsmenge nimmt der Schwerverkehr ein.

Die Kronenstraße südlich der Hauptstraße hat die Funktion einer Verkehrsstraße, die die (wegen der vorhandenen Eisenbahnbrücke über die Badstraße höhenbeschränkte) Verbindung zwischen Autobahnzubringer und Südring herstellt, und ist mit ca. 800 Kfz/h belastet, davon 3 % Schwerverkehr.

Der ruhende Verkehr konzentriert sich im Wesentlichen auf vier größere Flächen, wobei eine der Flächen, der Parkplatz des Obi-Marktes, im Westen außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Er übernimmt allerdings, da er derzeit nicht kostenpflichtig ist, faktisch eine wesentliche Parkfunktion für die angrenzenden Blöcke. Weitere kostenfreie Stellplätze liegen auf dem Kronenplatz vor. Gebührenpflichtige öffentliche innergebiertliche Stellplätze sind auf der Fläche im Straßenknie der Wilhelm-Bauer-Straßen zu finden. Mit dem Großkino südlich der Johannisbrücke sind neue Stellplätze in einer Tiefgarage entstanden.

In unmittelbarer Umgebung, nord-östlich des Gebietes, liegt das City-Parkhaus, welches weitere Stellplätze bereithält. Der private Stellplatzbedarf ist durch die fünf vorhandenen privaten Tiefgaragen nicht ausreichend gedeckt, so dass der öffentliche Straßenraum weitgehend dafür genutzt wird.

Durch die gewachsene Zahl von Autos und die starken Pendlerströme besteht im gesamten Gebiet zusätzlicher Parkdruck. Der unstrukturierte und ungegliederte Straßenraum begünstigt das wilde Parken, welches das gesamte Gebiet charakterisiert. Auch auf privaten Grundstücken, insbesondere in der Angelgasse und auf der Hoffläche der Werkwohnungs-bebauung, liegen unstrukturierte, beengte Parkverhältnisse vor.

#### **ÖPNV**

Die Kinzigvorstadt ist durch die Bushaltestelle Burda an der Hauptstraße, die regelmäßig von acht Linien angefahren wird, an den öffentlichen Personennahverkehr mit

Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland angeschlossen. Der Einzugsbereich von 300 m deckt den gesamten Geltungsbereich ab. Das südlich der Hauptstraße liegende Areal wird zusätzlich durch eine weitere Linie erschlossen, deren Haltestellen sich in der südlichen Kronenstraße, Walter-Clauss-Straße und Badstraße befinden.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Die Radfahrer nutzen überwiegend gemeinsam mit dem MIV gemeinsame Verkehrsflächen. Lediglich an der Hauptstraße existieren separate Radwege. Der Bewegungsraum des Fußgängers verläuft auf straßenbegleitenden Gehwegen. Gekoppelte Fuß- und Radwege führen durch den Zwingerpark, der unter anderem den Europa-Radweg "Offenburg-Kehl-Strasbourg-Molsheim" aufnimmt. Es fehlt eine zentrale barrierefreie Gehwegverbindung zur Innenstadt.

## **4.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

In dem dicht bebauten historischen Vorstadtquartier gibt es bis auf einzelne Baumbestände keine nennenswerten Landschaftselemente. Allein der Zwingerpark mit dem Mühlbach ist ein von natürlichen Elementen geprägter Bereich. Die Gestaltung ist aber das Ergebnis der Kultur: der Zwingerpark als historische Grünanlage der Jahrhundertwende; der Mühlbach als Mühlen- und Floßkanal aus noch älterer Zeit. Beide sind Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Grundwasserstand**

Die 1972 und 1979 gemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 147,50 m ü.N.N. und 149,00 m ü.N.N. Aktuelleren Zahlen werden noch nachgetragen.

### **Altlasten**

Im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortsnaukreis“ wurden im Bereich der Bebauungsplangebiete „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“ folgende Altlastverdachtsflächen erhoben:

Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf A sind der Altstandort Blechnerei Fritz (Badst.) (00326), Altstandort Schlosserei Sättele (00409), Altablagerung Parkplatz Wilh.-Bauer-Str. (00814). 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 sind Altstandort Landmaschinen Heimert (00336), Altstandort Tankstelle Erhardt (00398), Altstandort Installation Meier (00404) und GWSF Fa. Köbele/Neumaier (05031). 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. Zu den Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf U bzw. OU gehört der Altstandort Chem. Reinigung Eckerle (05095). 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.

## **Immissionen durch Gewerbe**

Der Plangeltungsbereich grenzt an die Kronenstraße und den ansässigen Druckereibetrieb Burda GmbH. Im dort geltenden Bebauungsplan "Kronenstraße Süd" aus dem Jahr 1965 ist er als Gewerbegebiet ohne nähere Spezifizierung festgesetzt.

Daraus wird die Möglichkeit gewerbegebietstypischer Lärmimmissionen, die die gegenüberliegende Bebauung belasten könnten, abgeleitet. (Lärmanalyse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008, Büro Brenner & Münnich).

Das Regierungspräsidium hat außerdem darauf hingewiesen, dass diese Anlage bezüglich möglicher Emissionen und Gefährdungspotenziale als sog. "Störfallbetrieb" eingestuft wird, von dem ein ausreichender Abstand bzw. technische Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr zu benachbarten Nutzungen mit größeren Menschenansammlungen eingehalten werden muss.

Diese Bestimmung geht auf die sog. "Seveso-II-Richtlinie" (Richtlinie 96/82/EG) zurück, die nach dem damaligen Unfall in einer italienischen Chemiefabrik europaweit eingeführt und in § 50 BImSchG v. 26.09.2002 umgesetzt wurde. Die Klärung des Gefährdungspotenzials und der in diesem konkreten Einzelfall notwendigen Abstände oder sonstiger technischer Vorkehrungen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr wurde durch ein Sachverständigengutachten im Rahmen der Bauleitplanung herbeigeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Aufgrund der Verwendung von gefährlichen Chemikalien ist einzig ein Störfall denkbar, bei dem Chromsäure über die Gebäudelüftung freigesetzt werden könnte. Die Konzentration an der Austrittsstelle der Abluftöffnung auf dem Dach des Druckereigebäudes liegt jedoch weit unter dem eingeführten Grenzwert, bei dem eine Schädigung der Gesundheit von Menschen zu befürchten wäre. Die Ausbreitungsberechnung für die freigesetzte Chromsäure zeigt, dass die Konzentration im gesamten Bebauungsplangebiet den Grenzwert um mehr als das Hundertfache unterschreiten würde. Damit kann eine Gefährdung von Bewohnern und Nutzern der angrenzenden Kinzigvorstadt durch einen Störfall bei Burda ausgeschlossen werden.

## **Verkehrslärm**

Die Lärmanalyse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 ergab Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße von bis zu 75 dB(A) tagsüber und bis zu 70 dB(A) nachts; auf der Kronenstraße bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts. Dieser Verkehrslärm verbreitet sich auch in die Seitenstraßen Angelgasse, Fischerstraße und Straße "An der Wiede", verstärkt durch die ungehinderte Ausbreitung über Baulücken.

Im Jahr 2009 wurde ein Lärmaktionsplan erarbeitet, der die stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiete feststellte und Maßnahmen zur Lärminderung aufzeigt. Unter den 32 Aktionsbereichen war der Bereich der Hauptstraße als Aktionsbereich mit 1. Priorität behandelt worden, da hier gerade auch besonders hohe Lärmwerte für die Nacht ermittelt worden waren. Lärmmindernde Maßnahmen wie eine Reduktion der Fahrstreifenanzahl und -breite und eine Geschwindigkeitsreduzierung durch Querungshilfen waren bereits vorher umgesetzt worden. Durch die Verlagerung von Verkehr auf den Südring durch den Umbau der Hauptstraße konnte die Verkehrsbelastung um ca. 14 % reduziert werden. Weitergehende Maßnahmenvorschläge zur aktiven Lärminderung gibt es derzeit nicht, so dass der Schutz der betroffenen Bewohner und Nutzer im Plangebiet durch passive Maßnahmen wie z.B. Lärmschutzfenster gewährleistet werden muss.

Der Lärm durch den Bahnverkehr auf den DB-Strecken im Stadtgebiet belastet das Plangebiet nicht.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept entstand im Rahmen des Wettbewerbs "Mühlbachareal" im Jahr 2009. Dem Bebauungsplan liegt die bis 2011 überarbeitete Fassung des Preisträgerentwurfs zugrunde. Sie 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 sind 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" besser erlebbar gemacht, der westliche Uferweg zu einer "Promenade am Mühlbach" gestaltet werden. Die Neuanlage von 2 blockdurchquerenden Geh- und Radwegen soll die Erreichbarkeit der neugestalteten Grünanlage am Mühlbach verbessern. Der Kronenplatz ist als öffentliche Verkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs, 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 dem städtebaulichen Konzept. Für den südlichen Bereich beiderseits der Fischerstraße 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 am Zielpunkt der Oskar-Muser-Straße 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.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **Baugebiete**

Entlang der Hauptstraße und der Kronenstraße ist die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies entspricht weitgehend den früher getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie auch der bestehenden Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen und ist dem Standort an der stark befahrenen Hauptstraße und den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben angemessen. Die im Bebauungsplan "Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen" festgesetzten Kerngebiete (MK) im Bereich des Schwanenbaus Ecke Hauptstraße/ Wilhelm-Bauer-Straße werden durch Mischgebiete ersetzt, um das teilweise bestehende Wohnen zu sichern und im Rahmen der geplanten Wohnumfeldverbesserungen ev. weiterentwickeln zu können.

Die Bereiche nordöstlich um Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße Richtung Mühlbach sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hier das Wohnen überwiegt

und durch die geplante Aufwertung des Mühlbach-Grünzugs weiter gefördert werden soll. Die Bereiche südöstlich der Mischgebiete um die Fischer- und Badstraße stellen die Abrundung der Wohngebiete An der Wiede/ Oskar-Muser-/ und Badstraße dar und sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im Bereich westlich der Fischerstraße wird die Nutzungsverteilung von Misch- und Wohngebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend dem neuen Baukonzept leicht verändert: das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet westlich der Wendeanlage der Fischerstraße wird nun entlang der Fischerstraße angeordnet. Es umfasst das denkmalgeschützte Wohngebäude Fischerstraße 18 und reicht südlich des neuen Kinderspielplatzes bis zur Straße An der Wiede.

### **Nutzungsgliederung**

Die zulässigen Nutzungen der Misch- und Wohngebiete werden auf der Grundlage des § 1 BauNVO eingeschränkt: Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen (Festsetzungen 1.1.1, 1.2.1). Diese Ausschlüsse galten bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" südlich der Hauptstraße.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten war im Bereich nördlich der Hauptstraße bereits seit 17.11.1987 rechtskräftig und in den Mischgebieten südlich der Hauptstraße seit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" 1987 enthalten. Die Nutzungseinschränkung wurde durch das am 30.05.2011 vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Drucksache Nr.64/11) bestätigt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt rechtsverbindlich, da die Wohnnutzung und sozialer Einrichtungen in der Kernstadt geschützt, Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten z.B. durch die Stadtsanierung gewahrt und das Bodenpreisgefüge gesichert werden sollen (Festsetzung 1.1.2).

### **Einzelhandel**

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 700 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Mischgebieten zulässig bleiben (Festsetzung 1.1.3).

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Einzelhandelsnutzung bereits durch die Vorschrift in § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO auf die der Gebietsversorgung dienenden Läden beschränkt.

### **Gewerbebetriebe**

Durch die Überplanung des bisher unbeplanten Innenbereichs nördlich der Hauptstraße müssen bei der Gebietsfestsetzung alle Nutzungen in bestehenden Gemengelagen berücksichtigt werden. Die vorhandene Gewerbestruktur war im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Mühlbach untersucht worden. Zur Wahrung der Eigentumsrechte wurde bei der Ergänzung des Bebauungsplans darauf geachtet, durch die Schaffung neuer Rechtsgrundlagen wie z.B. der Änderung der Nutzungsmöglichkeiten, keine Eingriffe in derzeit ausgeübte Nutzungen zu verursachen, bzw. diese durch zusätzliche Festsetzungen gezielt abzuwenden. § 1 Abs.10 BauNVO ermöglicht solche Festsetzungen im Bebauungsplan für die Sicherung des Bestands und der Entwicklung von vorhandenen Anlagen, die nach der Änderung einer Baugebiets-Festsetzung sonst unzulässig wären (sog. "erweiterter Bestandsschutz"). So wird die Entwicklungsmöglichkeit der ansässigen Druckerei Hauptstraße 128 ausdrücklich festgesetzt, da ein derartiger Gewerbebetrieb in einem Mischgebiet nicht zulässig wäre (Festsetzung 1.1.4).

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Grundflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt (Festsetzung 2.1), um das Planungsziel, die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, zu erreichen. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen kann daher verzichtet werden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten GFZ können entfallen.

### **Geschosszahlen**

Die festgesetzten Geschosszahlen sind Höchstwerte; sie entsprechen dem Gebäudebestand bzw. dem städtebaulichen Konzept: entlang der Hauptstraße ist zur Begrenzung des Straßenraums der Hauptstraße die Bebauung mit 4 Vollgeschossen, gegenüber dem Forum-Kino mit höheren Gebäudeteilen, angemessen. In den anderen Bereichen soll die Obergrenze bei 3 Vollgeschossen liegen, um auch die gewünschte Nachverdichtung zu fördern. Die einzige Ausnahme ist das Denkmalgebäude an der Fischerstraße, welches zur Bekräftigung des Erhaltungsgebots auf 2 Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt ist. Die Errichtung von Dachgeschossen ist nach den Vorschriften der LBO zulässig, soweit dadurch kein Vollgeschoss entsteht.

### **Grundflächenzahlen GRZ**

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend den Höchstwertvorschriften des § 17 BauNVO in den Mischgebieten auf 0,6 festgesetzt, um eine diesem fast zentralen innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen bzw. bereits bestehende Bebauungen zu berücksichtigen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um die angestrebten Nachverdichtungen entsprechen dem städtebaulichen Konzept auch auf den teilweise sehr kleinen Grundstücken zu ermöglichen. Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen soll speziell für die Flächen von Tiefgaragen ausgeweitet werden, um so die städtebaulich optimale

Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Wohngebieten zu fördern (Festsetzung 2.2.2). Eine unangemessene Versiegelung der Grundstücksflächen durch Nebenanlagen, oberirdische Garagen und Stellplätze soll dadurch vermieden werden, dass die in der BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% und mehr im Bebauungsplan auf das Maß von 20 % beschränkt wird (Festsetzung 2.2.1).

### **Baulinien, Baugrenzen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen bildet im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der Bestandsgebäude und der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude ab ("Baufenster"). Die Festsetzung von Baulinien entlang der Hauptstraße soll zusammen mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise die räumliche Fassung des Straßenraums sichern und vereinheitlichen. In den übrigen Bereichen soll die Festsetzung von Baugrenzen einen größeren Gestaltungsspielraum für die Modernisierung von Bestandsgebäuden wie für Neubauten geben, andererseits die nicht zu bebauenden Grundstücksteile klar definieren. Die Baugrenzenfestsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan war sehr eng gefasst. Deshalb waren damals zusätzliche textliche Festsetzungen zu bestimmten Überschreitungsmöglichkeiten getroffen worden. Durch die in der 4. Änderung vorgenommene großzügigere Baugrenzenfestsetzung (statt bisher 12 m nun 14 m Bebauungstiefe) sind diese Anbaumöglichkeiten mit abgedeckt, die Textfestsetzungen können damit entfallen.

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen "Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Abstellräume und Lagerplätze" ausgeschlossen worden. Die tatsächliche Entwicklung zeigt jedoch, dass diese Festsetzung dem Bedarf von Betrieben wie von Bewohnern nicht gerecht wird, gerade wenn sie noch mit einer engen Baukörperfestsetzung verbunden wird. Auf den Ausschluss von Nebenanlagen soll deshalb in der 4. Änderung verzichtet werden. Stattdessen soll erreicht werden, dass die privaten Blockinnenbereiche zur Steigerung der Wohnqualität eine zusammenhängende Grünfläche bilden. Dazu wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb oder im Anschluss an die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen zu errichten sind, damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche tatsächlich freigehalten werden (Festsetzung 3.1).

Die beabsichtigte Förderung des Baus von Tiefgaragen hat oft einen relativ hohen Versiegelungsgrad zur Folge. Dieser Nachteil soll durch die Pflicht zur intensiven Begrünung der freien Tiefgaragendächer (Festsetzung 3.4) ausgeglichen werden.

Südwestlich der Fischerstraße ist eine private Spielplatzfläche festgesetzt, die unmittelbar an den festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatz angrenzt. Hier ist der künftige, bauordnungsrechtlich notwendige Spielplatz für die neue Bebauung entsprechend der künftigen Anzahl der Wohnungen anzulegen (Festsetzung 3.6). Der räumliche Zusammenhang mit dem öffentlichen Spielplatz erlaubt eine Kombination des Spielangebots und ermöglicht so eine größere Gestaltungsvielfalt bei relativ sparsamem Flächeneinsatz. Die öffentliche Benutzung der gesamten Fläche sowie die Unterhaltung und Sicherung sind vertraglich zu regeln.

## **Bauweise**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte geschlossene Bauweise wird in der 4. Änderung weitgehend beibehalten. Lediglich das denkmalgeschützte Wohngebäude Fischerstraße 18 soll zur besseren Geltung aus dem früher geplanten Gebäudezusammenhang gelöst und "freigestellt" werden. Die ursprünglich geplante Überbauung des Fischerwegs an der Kronenstraße hat sich als nicht realisierbar erwiesen und wird zurückgenommen. Im Bebauungsplan-Ergänzungsgebiet nördlich der Hauptstraße wird die Bauweise entsprechend des Bestands weitgehend als geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksbreiten und eine Abschirmung der Blockinnenbereiche. Einzelne Unterbrechungen in den Straßenfluchten sorgen für reizvolle Durchblicke und Transparenz.

## **Stellplätze, Garagen**

Für die erforderlichen privaten Parkplätze gelten im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Regelungen: Mit Ausnahme der westlich an die Badstraße angrenzenden Grundstücke sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen; die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und Garagen ist auf bestimmte gekennzeichnete Grundstücksbereiche bzw. die Flächen innerhalb der Baugrenzen beschränkt.

In der 4. Änderung des Bebauungsplans soll die Pflicht zur Unterbringung privater Parkplätze in Tiefgaragen erhalten bleiben (Festsetzung 3.2). Auf die zeichnerische Festsetzung von Flächen für private oberirdische Stellplätze und Garagen soll wegen mangelnder Bewährung in der Praxis künftig verzichtet werden. Lediglich im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs wurde eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt, da hier eine zusammenhängende Anlage mit einheitlicher Außengestaltung geplant ist. Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte ist sie nur ausführbar, wenn auf die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen verzichtet werden kann (Festsetzung 3.5).

## **5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen**

### **Dachgestaltung**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschriebene Dachform Satteldach mit einer Neigung von 42° - 48° wird entlang der Südseite der Hauptstraße, der Nordseite der Hauptstraße zwischen Kronenstraße und Angelgasse sowie entlang der Westseite der Badstraße beibehalten, da diese Vorschrift durch den Bestand bereits eingehalten ist (Vorschrift 1.1.1). Für alle anderen Gebäude und Anlagen soll die Dachgestaltung nicht mehr so streng geregelt, um der aktuellen Architektursprache mehr Raum zu geben. Auch auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschriebene Dacheindeckung und -farbe "Ziegeldeckung naturrot" soll aus diesem Grund verzichtet werden. Zur Vermeidung einer unangemessenen Höhenentwicklung wird die Dachneigung auf maximal 48° beschränkt. Die vorgeschriebene Begrüpfungspflicht ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich sein (Vorschrift 1.1.2). Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachgauben sind Bestandteil der meisten Bebauungspläne der Stadt. Sie sollen zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft beitragen und Fehlentwicklungen durch unproportionierte Dachgestaltungen verhindern helfen (Vorschrift 1.1.3). Die Vorschrift zur Beschichtung der von Regenwasser überspülten Dachdeckungsmaterialien ist erforderlich, da das Regenwasser künftig nicht mehr in die Kanalisation abgeleitet, sondern natürlich versickert werden soll und dadurch keine Schadstoffe in Boden und Grundwasser gelangen sollen (Vorschrift 1.1.4).

## **Gestaltung von privaten Freiflächen**

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen ist ein Beitrag zur Förderung der naturnahen Regenwasserversickerung und dient dem Boden- und Umweltschutz (Vorschrift 2.1).

## **Einfriedigungen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden vereinheitlicht und ergänzt: Im Vorgartenbereich wird die vorgeschriebene Höhe von maximal 1,20 m beibehalten. Die Vorschriften für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen der Grundstücke in Form von geschlossenen Mauern oder transparenten Einfriedigungen in einer Höhe bis zu 1,80 m sollen um die zusätzliche Begrünungs- bzw. Bepflanzungspflicht der baulichen Elemente durch geeignete Kletterpflanzen und heimische Laubgehölze erweitert werden (Vorschrift 2.2).

## **5.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßen und Plätze des Geltungsbereichs sind zeichnerisch als Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Verbesserung des Wohnumfelds, zur Verkehrsberuhigung und der Neuordnung des ruhenden Verkehrs ist eine Neugestaltung der Straßen beiderseits der Hauptstraße geplant. Dafür sind Erweiterungen der Verkehrsfläche in Teilabschnitten der Wilhelm–Bauer Straße, der Angelgasse und der Fischerstraße erforderlich, die ebenfalls zeichnerisch festgesetzt sind. Die Aufweitung der Hauptstraße auf der Nordseite östlich der Angelgasse entsteht durch das Zurücksetzen der künftigen nördlichen Randbebauung, mit der die Proportionen des Straßenraums vereinheitlicht werden sollen. Sie dient nicht der Fahrbahnverbreiterung, vielmehr wird Platz für Baumpflanzungen geschaffen, die auf der Hauptstraße sonst nicht möglich sind. Sie sind dort auch zeichnerisch festgesetzt. Im Übrigen hat die Hauptstraße bereits die ihrer Verkehrsbedeutung entsprechende Gestaltung und wird sonst nicht verändert.

Zusätzlich zu den Straßen sind 2 Gehwegverbindungen zwischen Kronenstraße, Angelgasse und Mühlbachgrünzug festgesetzt, wie es im städtebaulichen Konzept vorgeschlagen worden war, um die fußläufige Erreichbarkeit der Grünanlage zu verbessern. Der Verlauf des östlichen Wegeabschnitts wurde den bestehenden Grundstücksgrenzen und der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen angepasst. Er dient gleichzeitig der Aufnahme des neu zu verlegenden Abwasserkanals.

### **Stromversorgung**

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat das Elektrizitätswerk Mittelbaden (EWM) einen zusätzlichen Standort für eine Trafostation im Bereich der südlichen Angelgasse beantragt. Diese Station wird erforderlich, wenn größere Neubauten, wie die an der Ostseite der Angelgasse geplanten zum Bestand hinzukommen und mit Strom versorgt werden sollen. Der Standort kann um maximal 20 – 30 m verschoben werden. Für die Station werden 3,00 x 3,60 m Grundfläche sowie ein umlaufender Abstandsstreifen von 1 m Breite benötigt. Die Station ist auch in Gebäude integrierbar, in diesem Fall entfällt der Abstandsstreifen. Gute Erfahrungen wurden mit der Integration von Trafostationen in Tiefgaragen gemacht, da sie hier nicht als störend empfunden werden und vom Betreiber gut erreichbar sind. Die Einrichtung der Trafostation wird dann vertraglich mit dem Bauträger geregelt, die Zuteilung eines eigenen Grundstücks ist nicht erforderlich. Da in dem vom EWM beantragten Bereich keine städtischen Grundstücke zur Verfügung stehen, andererseits für die geplanten

Gebäude der Bau von Tiefgaragen vorgeschrieben ist, erscheint die Integration der Trafostation in die künftige Tiefgarage als die städtebaulich beste Lösung. Deshalb wird in der Planzeichnung lediglich das entsprechende Symbol ohne zugehörige Grundstücksfläche an der gewünschten Stelle innerhalb des Baufensters festgesetzt

### **Entwässerung**

Das in der Kinzigvorstadt bestehende Kanalnetz soll erneuert und im Trennsystem erstellt werden. Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt die in § 45 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelte Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers. Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsantrags zum Bauvorhaben zu prüfen.

## **5.6 Grünflächen, Begrünung**

### **Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich befinden sich 2 Bereiche, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind: der historische Zwingerpark mit dem Mühlbach, ergänzt durch das westliche Mühlbachufer, wird als "Parkanlage" festgesetzt. Das Planungsziel ist die Verbesserung der Naherholung, eine Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Mühlbachs und eine ökologische Verbesserung der Vorstadtsituation durch die Schaffung von neuen Grünflächen auf bisher bebauten Bereichen (Festsetzung 4.1). Im Bereich der Fischerstraße ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war dieser Spielplatz bereits enthalten. Die Veränderungen durch das neue städtebauliche Konzept veranlassten eine Verlagerung der Fläche an die Fischerstraße (4.2). Die Beibehaltung des Spielplatzstandorts ist erforderlich, da die Kinzigvorstadt mit öffentlichen Spielraumangeboten bereits jetzt unterversorgt ist.

### **Begrünung**

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Wilhelm-Bauer-Straße, der Angelgasse und der Fischerstraße entspricht der aktuellen Freiraumplanung, die der beabsichtigten Straßenraum-Umgestaltung im Rahmen der Sanierung zugrunde liegt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumreihe an der südlichen Seite der Hauptstraße entfällt, da sie aufgrund des Flächenbedarf für den Verkehr nicht realisiert werden kann. Die an einzelnen Stellen auf Privatgelände festgesetzten Baumstandorte sollen ebenfalls entfallen und durch die textliche Festsetzung zur verpflichtenden Gehölzanpflanzung auf nicht überbaute Grundstücksflächen (Festsetzung 5.1) ersetzt werden. So kann eine umfassende Durchgrünung des Quartiers angeregt werden. Die Begrünungspflicht für Kfz-Stellplätze mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Festsetzung 5.2) dient diesem Ziel ebenfalls und ist geeignet, bei nicht zu realisierenden Tiefgaragen die Anlage von Parkplätzen im Wohnumfeld Bewohner- und umweltfreundlicher zu gestalten.

## **5.7 Lärmschutzmaßnahmen**

Wie in 4.4 erläutert, erzeugt der Verkehr auf der Hauptstraße und der Kronenstraße hohe Lärmbelastungen der angrenzenden Gebäude und Flächen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) und die dahinterliegenden Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind in weiten Teilen der Straßenzüge überschritten. Aktiver Lärmschutz, wie z.B. eine weitere Verlagerung des Verkehrs oder der Bau von Lärmschutzwänden, scheiden für das Gebiet aus. Einzig die Schließung von Baulücken an der Haupt- und Kronenstraße wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine deutliche Entlastung der rückwärtigen Bereiche bringen. Auch aus diesem Grund ist die getroffene Festsetzung der geschlossenen Bauweise an den Blockrändern sinnvoll. Die Baulücken schließenden Gebäude sind jedoch selbst der hohen Lärmbelastung ausgesetzt, so dass im Bebauungsplan eine Festsetzung über die Anordnung baulicher Lärmschutzmaßnahmen unumgänglich ist.

Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer müssen so ausgebildet werden, dass sie die in der DIN 4109 je nach Nutzung geforderten Schalldämm-Maße erreicht werden (Festsetzung 6.1).

### **5.8 Altlasten-Kennzeichnung**

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB 5 Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Auf Flst.Nr. 189 (Altstandort Landmaschinen Heimert), auf Flst.Nr. 124/1 (Altstandort Tankstelle Erhardt), auf Flst.Nr. 278 (Altstandort Installation Meier) und auf Flst.Nr. 235 (GWSF Fa. Köbele/Neumaier) besteht derzeit kein Handlungsbedarf. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten, zu denen auch Erdaushubarbeiten zählen, ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Für Flst.Nr. 169 (Altstandort Chemische Reinigung Eckerle) besteht der weitere Handlungsbedarf in Erkundungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt.

### **5.9 Denkmalschutz**

Die Kulturdenkmale, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind, werden nachrichtlich übernommen und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet:

Das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach in der Fischerstraße 18 (Flst. Nr. 285/1) und die Druckerei Huber in der Hauptstraße 128 (Flst.Nr. 125). Der Bebauungsplan sieht keinen Eingriff in diese Denkmale vor.

Der Mühlbach ist auf seiner gesamten Länge zwischen Aus- und Einmündung in die Kinzig geschützt. Der Zwingerpark (Flst.Nr. 154) wurde 1899 eingeweiht; die Parkanlage mit altem Baumbestand, Schwanenteichen, Georg-Monsch-Pavillon, Gefallenendenkmal, Max-Wenck-Treppe und Treppenanlage zur Hauptstraße sind als Sachgesamtheit zu erhalten.

Der gesamte Bereich westlich der Stadtmauer ist archäologisch relevant, deshalb 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.

## **5.10 Hinweise**

### **Hinweis auf Bombenblindgänger**

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg liegt eine Luftbildauswertung vor, aus der ersichtlich ist, dass im Bereich der Kinzigvorstadt aufgrund der starken Bombardierung im 2. Weltkrieg mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist der Kampfmitteldienst zu beteiligen.

### **Hinweis auf Altlasten bei Erdaushub**

Da in historischen Gebieten grundsätzlich mit noch nicht bekannten Bodenbestandteilen zu rechnen ist, regt das Landratsamt regelmäßig die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Textteil des Bebauungsplans an.

## **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3" fand statt, bevor die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (1993) und die Umweltprüfung (2004) in die Bauleitplanung eingeführt wurden. Deshalb sind keine Festsetzungen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen, keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dargelegt worden. Für die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführende Bebauungsplanänderung und Ergänzung sind keine Ergänzungen zu diesen Themen erforderlich, zumal in der Planneufassung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. die Festsetzung der erweiterten öffentlichen Grünflächen, die Baumpflanzstandorte und die textlichen Festsetzungen zur Begrünung privater Freiflächen und Stellplätze, sind die Belange des Umweltschutzes in diesem innerstädtischen Bereich in ausreichender Weise berücksichtigt. Durch die Planänderungen bzw. die Planneufassung sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

## **7. Realisierung**

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke befindet sich in Privateigentum; einzelne Grundstücke gehören der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Stadtbau Offenburg. Da Flächen für die Erschließung und die Grünanlagen bis auf kleinere Abrundungen bereits in städtischem Eigentum sind, wird zur Realisierung der Planung kein Bodenordnungsverfahren notwendig.

Die Umsetzung der Planung wird durch die öffentliche Sanierungsförderung aus dem Bund-/Länderprogramm "Stadtumbau West" unterstützt, so dass eine zügige Realisierung der Planung innerhalb des nächsten Jahrzehnts erwartet werden kann. 2013 soll mit den Straßen- und Kanalbauarbeiten im Bereich der Wilhelm-Bauer-Straße begonnen werden.

## **8. Kosten**

Die Umgestaltung der Straßen und Plätze und Grünanlagen beiderseits des Mühlbachs sowie die Herstellung des Kinderspielplatzes an der Fischerstraße erfolgt durch die Stadt Offenburg und wird mit Sanierungsfördermitteln bezuschusst. Private Bautätigkeiten zur Erreichung der Sanierungsziele werden entsprechend der dafür

aufgestellten Richtlinien ebenfalls gefördert. Nach derzeitigem Planungsstand liegt folgende Kostenschätzung vor (auf volle 1 000 € gerundet):

Straßenumbau	2 621 000 €
Grünanlagen am Mühlbach	2 442 000 €
Kinderspielplatz	80 000 €
Ordnungsmaßnahmen, Modernisierungen	1 479 000 €
Grunderwerb	512 000 €
<b>Gesamt</b>	<b>7 134 000 €</b>

Diese Aufwendungen werden mit Zuschüssen in Höhe von ca. 3 962 000 € gefördert.

## 9. Flächenbilanz

	Fläche	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>6,7 ha</b>	<b>100</b>
Mischgebiete MI	1,7 ha	25 %
Wohngebiete WA	2,3 ha	34 %
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>4,0 ha</b>	<b>59 %</b>
Verkehrsflächen	1,8 ha	27 %
Grünflächen incl. Bach	0,9 ha	14 %
<b>Öffentliche Flächen gesamt</b>	<b>2,7 ha</b>	<b>41 %</b>

Offenburg, den 27.07.2012

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin