

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Clausen, Andreas

Tel. Nr.:

82-2290

Datum:

16.10.2012

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.11.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	17.12.2012	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 148 „Alte Justizvollzugsanstalt“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Clausen, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2290

Datum:  
16.10.2012

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer 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 Planung

Für die Nachnutzung der seit Mitte 2009 leer stehenden historischen Justizvollzugsanstalt an der Grabenallee 8 sowie südlich und westlich an das Areal angrenzende Grundstücksteile wurde durch die Stadt Offenburg eine Investorenausschreibung durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbsverfahrens und die weitere Entwicklung sind in den Drucksachen Nr. 103/11, Nr. 203/11 und Nr. 47/12 dargestellt. Der zukünftige Eigentümer beabsichtigt die Realisierung eines Boardinghouse. Auf den südlich und westlich angrenzenden Flächen soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Für den Bereich der alten JVA besteht bisher kein Bebauungsplan. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen, entsprechend der rechtsverbindlichen Zusagen der Stadt aus dem Investorenwettbewerb, planungsrechtliche Grundlagen für die Umnutzung und Neubebauung im Bereich der ehemaligen JVA unter Einbeziehung der vorliegenden Entwürfe aus der Investorenausschreibung geschaffen werden. In Bezug auf die Umnutzung der historischen Gefängnisgebäude wird nicht explizit eine Nutzung als Boardinghouse festgesetzt. Möglich ist zukünftig auch die Nutzung als klassischer Hotelbetrieb oder auch als Wohnanlage.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Gerhardt Stadtplaner und Architekten aus Karlsruhe beauftragt.

Der Inhalt des Bebauungsplans, das Grünkonzept, das Energiekonzept und die wesentlichen Planungsänderungen an den Investorenprojekten seit dem Aufstellungsbeschluss sind in der Vorlage Nr. 175/11 ausführlich erläutert.

### 3. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Entsprechend konnte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf die förmliche Offenlage konzentriert werden, eine „frühzeitige Beteiligung“ war nicht notwendig. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist bereits im Rahmen der Investorenausschreibung erfolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Clausen, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2290

Datum:  
16.10.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

April 2010 – April 2011	Durchführung Investorenausschreibung als „wettbewerblicher Dialog“
03.05.2011	Öffentliche Bürgerinformation zu den Ergebnissen der Investorenausschreibung
25.07.2011	Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
25.07.2011	Gemeinderatsbeschluss zur Vergabe in der Investorenausschreibung
19.12.2011	Gemeinderatsbeschluss zum weiteren Vorgehen (neuer Suchlauf Hotelinvestor)
21.05.2012	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
15.06.2012	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
12.07. – 17.08.2012	Förmliche Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs.2 BauGB
16.07. – 17.08.2012	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB

## 4. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 12.07.-17.08.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans „Alte Justizvollzugsanstalt“ eingegangenen Anregungen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 4.1.1 [REDACTED]

Schreiben vom 15.08.2012

*Dem Bürgerpark wurden im Laufe der letzten Jahre starke Eingriffe zugemutet: Ein Teil wurde Sportanlage; die Mühlkanal-Schlinge mit ihren Ruheplätzen für Mensch und Tier wurde zugunsten der einfalllosen Zufahrt zu Billetschen Schlößle und F21 aufgegeben; die nahe der JVA gelegenen Flächen verlotterten und wurden der Sitzbänke beraubt.*

*Diese sinkende Attraktivität für den Bürger steht im Gegensatz zur steigenden Zahl der Innenstadtbewohner. Es ist deshalb der Bürgerpark um die stadteigene Fläche im Bereich 2b und das Gelände südlich der JVA zu erweitern; jegliche Bebauung entfällt dort. Darüber hinaus ist die Tiefgaragenzufahrt für den Bereich 2 auf die Grabenallee wegen zu großer Gefährdung der dortigen Verkehrsteilnehmer abzulehnen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

*(Der Schnitt West im Gestaltungsplan ist beschönigend gelegt.) Die JVA-Umfassungsmauer ist zu erhalten, mit Durchbrüchen und Sitznischen gärtnerisch zu gestalten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die zur alten JVA orientierten Flächen des Bürgerparks werden durch die geplante Neu- bzw. Umgestaltung aufgewertet.

Das Stadtteil- und Familienzentrum und das Billet'sche Schlösschen liegen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans und sind nicht Gegenstand der Abwägung.

Im Teilbereich 2a, 2b und 5 soll mit hochwertigem, innerstädtischem Wohnen eine angemessene Nachverdichtung erreicht werden. In der Abwägung zwischen städtebaulichen, qualitativen und wirtschaftlichen Interessen wurden Bauformen gefunden, die städtebaulich zwischen den Gebäuden der Alten Justizvollzugsanstalt und der Bestandsbebauung vermitteln und in der Realisierung qualitative und wirtschaftliche Interessen erfüllen können. Für die mit der Neubebauung einhergehende Aufwertung des städtebaulichen Umfelds müssen Teile des Bürgerparks in Anspruch genommen werden. Durch die neue Bebauung und die neue Gestaltung seiner Randbereiche erfährt aber gerade auch der Bürgerpark eine Aufwertung. Der Anregung, die Bebauung hier zurück zunehmen, wird deshalb nicht gefolgt.

Die Verkehrssicherheit an der Tiefgaragenzufahrt wird durch die entsprechenden Festsetzungen (z.B. Sichtdreieck, Einschränkung von Bebauung und Bepflanzung, etc.) gewährleistet. Die Zufahrt wird daher beibehalten.

Der „Schnitt West“ aus dem Gestaltungsplan (Städtebauliches- und landschaftsplanerisches Gesamtkonzept) stellt die beabsichtigte Ausführung korrekt dar.

Der Umgang mit der Gefängnismauer wird Gegenstand weiterer Abstimmungen zwischen der Denkmalschutzbehörde, der Stadt Offenburg und den Planern / Investoren sein. Aufgrund der Denkmalwürdigkeit, die auch im B-Plan vermerkt ist, kann die Mauer nur einvernehmlich gestaltet werden.

## **4.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

### **4.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr**

Schreiben vom 26.07.2012

*Das Bebauungsplangebiet grenzt mit seiner Nordseite an die Landesstraße L 99. In diesem Bereich der Landesstraße bestehen derzeit weder Planungs- noch Ausbaupläne.*

*Zwischen den Teilflächen 1 und 2a ist eine Ein- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage vorgesehen. Diese ist unter Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder verkehrssicher auszubilden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

*Bis auf die bestehende Einmündung der Schanzstraße ist keine weitere Erschließung des Baugebietes von der L 99 vorgesehen. Alle übrigen Belange sind durch die Verwaltungsbehörde zu prüfen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkehrssicherheit an der Tiefgaragenzufahrt wird durch die entsprechenden Festsetzungen (z.B. Sichtdreieck, Einschränkung von Bebauung und Bepflanzung, etc.) gewährleistet.

Auch die vorhandene Bebauung in Teilfläche 1 sowie die ehemalige JVA mit ihrer künftig veränderten Nutzung werden von der Landesstraße L 99 aus erschlossen.

## **4.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau- denkmal- und Gesundheitswesen**

Schreiben vom 20.08.2012

### *Bau- und Kunstdenkmalpflege*

*Das unter 1.1 genannte Kulturdenkmal ist im Plan entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB).*

*Die beiden historischen Baukörper, die zusammen mit der Gefängnismauer die Sachgesamtheit bilden, wurden als solitäre Baukörper errichtet. Nach den bisherigen Abstimmungen der Planung mit den Denkmalbehörden soll dieses Merkmal auch bei der geplanten Umnutzung mit Anbauten beibehalten werden.*

*Vorgesehen war ein eingeschossiger Anbau im Teilbereich 3a unter Erhaltung des nördlichen Abschnitts der Gefängnismauer sowie ein Verbindungsbau im Teilbereich 3c von geringerer Breite als der südliche historische Baukörper (Kreisgefängnis).*

*Nach dem Bebauungsplan wären darüber hinaus Anbauten zu beiden Seiten des südlichen Baukörpers in gleicher Höhe wie dieser sowie ein Verbindungsbau in voller Breite des nördlichen Baukörpers (Amtsgefängnis) zulässig.*

*Gegen diese zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten (s. Anl. / Eintragung im Plan) bestehen aus fachlicher Sicht erhebliche Bedenken, da sie - über die abgestimmten Erweiterungen hinaus - Möglichkeiten für eine weitere bauliche Verdichtung innerhalb der Sachgesamtheit aufzeigen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals führen würden. Bei Realisierung von Anbauten in dem hier vorgegebenen Umfang wäre die ursprüngliche Konzeption der historischen Gebäude als solitäre Baukörper kaum noch zu erkennen.*

*Wir regen an, auf die Ausweisung dieser zusätzlichen Bauflächen zu verzichten und nur soweit erforderlich und fachlich vertretbar zuzulassen, dass die Baugrenze mit Balkonen überschritten werden darf (in Anlehnung an die Regelungen für die Teilbereiche 2a und 2b in OZ 3.2.3 der Textlichen Festsetzungen).*

### *Archäologische Denkmalpflege*

*Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer nach § 2 DSchG geschützten Fläche (s. o. 1.1; vgl. Liste der Kulturdenkmale). Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen ver-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

*bunden sind, sind frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Ggf. sind archäologische Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabensträgers im Vorfeld der Baumaßnahmen durchzuführen. Wir bitten Sie, einen entsprechenden Hinweis nachrichtlich in den Plan zu übernehmen bzw. den Hinweis C.1 /u ändern.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Sämtliche Hochbaumaßnahmen an den historischen Gebäuden incl. der geplanten baulichen Ergänzungen werden im Rahmen des Planungsprozesses bezüglich der denkmalrechtlichen Zulässigkeit mit dem Regierungspräsidium detailliert abgestimmt. Der Bebauungsplan regelt nur grundsätzlich die Bebaubarkeit des Grundstücks und grenzt durch Baugrenzen den bebaubaren Bereich ab. Für das Grundstück der Alten Justitzvollzugsanstalt wurde der bebaubare Bereich so eng festgelegt, wie es die städtebauliche Situation erfordert, jedoch weit genug, um ein sinnvolles Nachnutzungskonzept entwickeln zu können. Eine darüber hinausgehende Regelung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Der Umbau des Gebäudes ist nur mit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zulässig. In einem solchen Genehmigungsverfahren bestehen ausreichende Regelungsmöglichkeiten, die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinausgehen, um die befürchteten erheblichen Beeinträchtigungen zu verhindern.

Der Hinweis zu ggf. notwendigen archäologischen Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabensträgers im Vorfeld der Baumaßnahmen ist unter Ziffer C1 entsprechend ergänzt worden.

### **4.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Schreiben vom 14.08.2012

#### *I. Abwasserentsorgung und Oberirdische Gewässer*

*Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, sollen auf dem Gelände ergänzende Bauflächen geschaffen werden. Die Entwässerung soll durch Anschluss an das bestehende Netz erfolgen. Weitere Angaben dazu gehen aus dem Bebauungsplan nicht hervor. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der Planung die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes ausreichend berücksichtigt sowie die Möglichkeiten zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung genügend untersucht wurden. In diesem Zuge verweisen wir nochmals auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (seit 1. Januar 2006 Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg - LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“.*

#### *II. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz*

*Hierzu sind von Seiten der Behörde keine Ergänzungen erforderlich. Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsam-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Clausen, Andreas

Tel. Nr.:  
82-2290

Datum:  
16.10.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

*tes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren. Aus Gründen der Kostentransparenz weisen wir darauf hin, dass zur Bearbeitung des Antrags ein Verwaltungsaufwand in Höhe von 162,00 EUR entstanden ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Entwässerungskonzept ist mit den Leitungsträgern abgestimmt worden. Der Abwasserzweckverband Offenburg (AZV) wird auch in die weitere Erschließungsplanung eingebunden. Auf das Koordinierungsgespräch Ver- und Entsorgung am 09.07.2012 wird verwiesen.

Über das Ergebnis der Abwägung wird informiert. Die Hinweise auf Merkblatt und Verwaltungsaufwand werden zur Kenntnis genommen.

### **4.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation**

Schreiben vom 25.07.2012

*Die Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster teilweise nicht überein. Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ist in den Planunterlagen urkundsmäßig richtig zu erfassen. Zur Planung bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellung der Flurstücke im Bebauungsplan ist nachrichtlich und hat keinen Festsetzungscharakter. Die Katastergrundlage wurde redaktionell berichtigt.

### **4.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft**

Schreiben vom 23.07.2012

*Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, sind keine Veränderungen der vorhandenen verkehrlichen Erschließungssituation geplant, die Einfluss auf die Abfallabfuhr haben könnten. Hinweis zur Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke: Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss am Abfuhrtag an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10, 20 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils geltenden Fassung. Eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das von der Stegermattstraße erschlossene Wohngebäude wird im Einmündungsbereich der Zufahrt bzw. der Paserelle zur Stegermattstraße eine Aufstellfläche für Abfallbehälter zur Abholung an den Abfuhrtagen vorgesehen.

### **4.2.6 Corpus Sireo, Stuttgart**

Schreiben 06.08.2012

*Die Corpus Sireo handelt im Auftrag der Deutschen Telekom AG (DTAG) und nimmt deren Eigentümerinteressen für den Immobilienbereich wahr (s. beil. Kopie der Vollmacht). Die DTAG ist im betroffenen Geltungsbereich nicht Eigentümerin eines Grundstücks. Aus diesem Grund geben wir für die DTAG keine Stellungnahme aus Grundstückseigentümersicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans ab. U.U. erhalten Sie von der Deutschen Telekom Netzproduktion eine eigene Stellungnahme. Sie ist im Verteiler enthalten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **4.2.7 Deutsche Telekom, Technik GmbH**

Schreiben vom 03.08.2012

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen, Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.*

*Das Grundstück von der ehemaligen Justizanstalt wurde von der Grabenallee versorgt und ist mit einer Telekommunikationslinie versorgt. Das bestehende Zuführungskabel zu der ehemaligen Justizanstalt muss für das neu geplante Gebäude verwendet werden. Bei einer erforderlichen Umlegung oder Abänderung dieser Zuführung sind uns die erforderlichen Kosten zu erstatten. Die Versorgung des Teilbereiches 5 mit einer Telekommunikationslinie der Telekom kann nur beginnend von der Grabenallee in dem neu geplanten Rad und Fußweg zwischen Grabenallee und Stegermattstraße hergestellt werden.*

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen, Radwegen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

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

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Versorgungskonzept ist mit den Leitungsträgern abgestimmt worden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird auch in die weitere Erschließungsplanung eingebunden. Auf das Koordinierungsgespräch Ver- und Entsorgung am 09.07.2012 wird verwiesen.

Die fachliche Festsetzung zur Vorhaltung ausreichender Trassen für die Unterbringung von Kommunikationsleitungen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### **4.2.8 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

Schreiben vom 25.07.2012

*Die vorhandene Bebauung ist bereits mit Erdgas und Wasser erschlossen. Da hier eine andere Bebauung zu erwarten ist, müssen die vorhandenen Anschlüsse eventuell rückgebaut werden und die zukünftige Bebauung neu versorgt werden. Daher ist die Offenburger Wasserversorgung GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß § 54 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 53 Abs. 4 S. 2 LBO als Träger fachlicher Belange zu beteiligen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Offenburger Wasserversorgung GmbH wird in die Erschließungsplanung eingebunden.

### **4.2.9 Badenova AG & Co.KG**

Schreiben vom 25.07.2012

*Die vorhandene Bebauung ist bereits mit Erdgas und Wasser erschlossen. Da hier eine andere Bebauung zu erwarten ist, müssen die vorhandenen Anschlüsse eventuell rückgebaut werden und die zukünftige Bebauung neu versorgt werden. Daher ist die badenova AG und Co. KG im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren gemäß § 54 Abs. 2 Nr. 2 LBO i. V. m. § 53 Abs. 4 S. 2 LBO als Trä-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justizvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

*ger fachlicher Belange zu beteiligen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Badenova AG & Co.KG wird in die Erschließungsplanung eingebunden.

### **4.2.10 BUND**

Schreiben vom 05.08.2012

*Die BUND-Ortsgruppe begrüßt grundsätzlich die Umnutzung bestehender alter Gebäude in der Kernstadt, da dies im Sinne des Denkmalschutzes ist. Wir haben jedoch erhebliche Bedenken bzgl. des Eingriffs in den bestehenden Bürgerpark. Vor allem die Baufläche 2b greift unmittelbar in die Fläche des Bürgerparks ein. Zudem zeichnet sich diese Fläche durch eine alte stadtbildprägende Baumgruppe aus. Diese Baumgruppe gilt es zu erhalten. Daher lehnen wir die Bebauung der Teilfläche 2b ab. Zu den Bauvorschriften unter Punkt 3.3 haben wir folgendes anzumerken: Auf den „privaten Grünflächen“ (östlicher Rand der Teilbereiche 2a und 2b) sollten keine immergrüne Gehölze vorgeschrieben werden, sondern heimische Laubgehölze z.B. Hainbuchenhecke, Liguster, Roter Hartriegel oder Feldahornhecke. Diese Gehölze sind für die heimische Insekten und Vögel wertvoller als die in der Bauvorschrift genannten Arten.*

*Die im Bebauungsplan vorgeschriebene Pflanzung von gebietsheimischen standortgerechten Bäumen ist zu begrüßen. Jedoch sollte statt „Bäumen“ das Pflanzen von „Laubbäumen“ vorgeschrieben werden, um auszuschließen, dass Nadelbäume gepflanzt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Teilbereich 2a und 2b soll mit hochwertigem, innerstädtischem Wohnen eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung erreicht werden. In der Abwägung zwischen städtebaulichen, qualitativen und wirtschaftlichen Interessen wurde eine Bauform gefunden, die städtebaulich zwischen den Gebäuden der Alten Justizvollzugsanstalt und der Bestandsbebauung in Teilbereich 1 vermittelt und in der Realisierung qualitative und wirtschaftliche Interessen erfüllen kann. Für diese Aufwertung des städtebaulichen Umfelds muss ein kleiner Teil des Bürgerparks in Anspruch genommen werden, in dem der Wegfall bestehender Bäume nicht vermieden werden kann. Im Zuge der Planung wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt und der erforderliche Ausgleich für die entfallenden Bäume ermittelt. Die zu leistenden Baum-Neupflanzungen auf den Grundstücken und entlang der Raumkante zum Bürgerpark sind als Ausgleichsmaßnahme angemessen. Durch die neue Bebauung und die neue Gestaltung seiner Randbereiche erfährt auch der Bürgerpark eine Aufwertung. Der Anregung, die Teilfläche 2b nicht zu bebauen, wird daher nicht gefolgt. Angesichts der Funktion als Pufferzone zwischen öffentlichem Geh- und Radweg und der Wohnnutzung wurden unter Ziffer 3.3 bewusst Arten gewählt, die mit ange-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

messenem Pflegeaufwand das erwünschte Erscheinungsbild dauerhaft gewährleisten und unerwünschte anderweitige Nutzung der Flächen verhindern. Der Anregung zu den hier zulässigen Gehölzarten wird teilweise aufgenommen. Der Kirschlorbeer entfällt zugunsten der heimischen Hainbuchenhecke. Der Anregung, das Baumpflanzgebot auf Laubbäume einzugrenzen, wird entsprochen.

#### 4.2.11 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 24.07.2012

*Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes. Möglicherweise ist die Erstellung einer neuen Trafostation erforderlich. Hierüber können erst verbindliche Aussagen gemacht werden sobald uns Leistungsdaten für das „Boarding-Haus (ehem. JVA) vorliegen. Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen ersichtlich sind, fügen wir bei. 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 ausführenden Tiefbauunternehmen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das geplante Versorgungskonzept ist mit den Leitungsträgern abgestimmt worden. Das E-Werk Mittelbaden wird auch in die weitere Erschließungsplanung eingebunden. Auf das Koordinierungsgespräch Ver- und Entsorgung am 09.07.2012 wird verwiesen.

#### 4.2.12 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Schreiben vom 30.07.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 07.08.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 09.08.2012
- Abwasserzweckverband Raum Offenburg, Schreiben vom 17.08.2012
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 07.08.12
- IHK Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 17.07.2012
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 16.07.2012

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

149/12

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Clausen, Andreas	Tel. Nr.: 82-2290	Datum: 16.10.2012
---	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 148 "Alte Justitzvollzugsanstalt"- Satzungsbeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 11, Organisation, Information und Kommunikation
- Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- DB Energie GmbH
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Kabel Baden-Württemberg GmbH&Co KG
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Grimmelshausen-Gymnasium
- Feuerwehr Offenburg

## 5. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die eine wesentliche Planänderung und damit eine erneute Offenlage erforderlich machen, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt er verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

26.11.2012	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
17.12.2012	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Im Anschluss	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

## Anlagen:

1. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
2. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Satzung
5. Entwurf Außenanlagenplan, Pit Müller, Stand 26.04.2012

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