



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	30.09.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	14.10.2013	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.143 „Mühlbach – Spinnereigelände“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- 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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ ist die Aufgabe der Nutzung als Spinnerei und Weberei, und die damit verbundene Chance einer städtebaulich sinnvollen Neuordnung des früheren Firmenareals zu einem innenstadtnahen Wohnquartier. Ziel ist somit auch die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“.

3. Wesentliche Inhalte der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplans sind aus dem bereits beratenen städtebaulichen Konzept für das Mühlbachareal abgeleitet (siehe Drucksache 178/11). Im nördlichen Bereich des Mühlbachareals – im Bereich der ehemaligen Spinnerei – sind Baufelder vorgesehen, die mit unterschiedlichen Gebäudetypologien bebaut werden können. An den Rändern nach Westen und Norden mit angrenzendem Gewerbe können bis zu viergeschossige Gebäude entstehen. Im Inneren des Gebiets wird eine in den Höhen gestaffelte Gebäudestruktur (bis zu drei- und viergeschossig) vorgesehen, die die Belichtung der einzelnen Häuser optimiert.

Die neue öffentliche Mitte bildet der Quartiersplatz am alten Kesselhaus. Der Verkehr innerhalb des neuen Quartiers kann über eine neue Schleife bewältigt werden. Angrenzend dienen die Wasserstraße und die Kronenstraße als Erschließung, wobei eine Zufahrt des Obi-Parkplatzes von der Kronenstraße her unterbunden und die Kronenstraße als Durchgangsstraße gekappt wird. Damit kann der Verkehr aus dem bestehenden Gewerbegebiet an der Kinzig aus dem neuen Quartier herausgehalten werden.

Da die Innenstadt mit Spielplätzen / Spielräumen unterversorgt ist und innerhalb des Mühlbachareals eine Vielzahl neuer Wohnungen entstehen wird, ist die Schaffung eines neuen Spielplatzes im nördlichen Mühlbachareal von hoher Bedeutung. Ein zentraler Standort für die Mobilitätsstation ist ebenfalls im Mühlbachareal vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Im Wettbewerbsentwurf wurde durch das Büro K 9 ein Standort für die Kindertagesstätte südlich der Wilhelm-Bauer-Straße direkt am Mühlbach vorgeschlagen. Die neue Kindertagesstätte soll insgesamt 95 Plätze umfassen (siehe Drucksache-Nr. 092/11). Dieser Bedarf war auf dem im städtebaulichen Wettbewerb vorgeschlagenen Grundstück nicht realisierbar. Zudem war der Standort direkt am Mühlbach unter Gefahrenaspekten nicht optimal.

Das Grundstück für die zukünftige Kindertagesstätte befindet sich nun östlich der Arbeiterwohnungen. Es entsteht ein Vorplatz zur Wilhelm-Bauer-Straße. Der Siegerentwurf des für die Kindertagesstätte durchgeführten Hochbauwettbewerbs sieht eine Bebauung im Osten des Grundstücks vor, so dass im Westen der Außenspielbereich der Kindertagesstätte mit einer teilweisen Integration des Baumbestands verbunden werden kann.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt weiter die gegenüber dem Bestand veränderte Lage und Fläche der geplanten Wasserkraftanlage (siehe Drucksache 158/12).

Von der Wasserkraftanlage, dem Obi-Parkplatz, der Wasserstraße und dem angrenzenden Schlachthof gehen Lärmemissionen aus, die in einem Lärmgutachten aufgezeigt und bewertet wurden. Entsprechend dem Lärmgutachten sind im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, welche in bestimmten Bereichen passive Lärm-schutzmaßnahmen vorschreiben.

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

05.07.2010	Vorberatung des Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss
26.07.2010	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
15.03.-20.04.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
19.03.-20.04.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB, Auslegung und Erläuterung der Bebauungsvorschläge
06.05.2013	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
13.05.2013	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

22.05.-04.07.2013	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
03.06.-05.07.2013	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 03.06.-05.07.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Offenlage sind mehrere Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürger eingegangen, welche alle das Thema Denkmalschutz und damit den Erhalt der bestehenden Denkmale im ehemaligen Spinnereiareal betreffen. Aus diesem Grund werden diese Stellungnahmen zusammenfassend behandelt. Es erfolgt eine zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Thema (siehe Punkt 5.1.10).

5.1.1 Frau [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 28.06.2013

Ich möchte folgende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan des Spinnereigeländes abgeben und gleichzeitig Einspruch erheben

1. *Gegen den Abriss der Schlosserei*
2. *Gegen den Abriss der Fertigungshalle West (große Shedhalle West)*

Begründung:

Zu 1.

Das Referat 26 für Denkmalschutz am Reg. Präsidium Freiburg hat ausdrücklich neben den zu erhaltenden Gebäuden mit Villa, Meisterhaus, Werkwohnungen, Weberreihohchhaus, Kesselhaus, auch die Schlosserei genannt und angeregt, sie als Bestandteil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit entsprechend dem Sanierungsziel „Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden“ in die Konzeption mit einzubeziehen.

Ich bin der Ansicht, dass die Schlosserei gerade ein wichtiges Zeugnis ist im Gesamtensemble für die frühe Offenburger Industriekultur. Sie ist im ihrem vollkommen erhaltenen Gesamtbestand hier gerade für die späteren Generationen ein hervorragendes Zeugnis dafür, wie Handwerk und Industrie ineinandergriffen zu Beginn der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts.“

Die Schlosserei sollte deshalb nicht abgerissen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Zu 2.

Des Weiteren bin ich gegen den Abriss der großen westlichen Fertigungshalle, die ebenso zu diesem Gesamtensemble gehören muss. Sie ist „die erste ganz in Eisenbeton gebaute Fertigungshalle von Baden“, erstellt nach dem großen Brand von 1909 und somit das Bindeglied zur neuen Industriebauweise des frühen 20. Jahrhunderts. (Anlage 1 u. 2)

Ihre Architektur zeigt den neuen Ansatz als Gehäuse für eine Automatisierung und Arbeitsintensivierung. Sie steht damit für das wirtschaftliche Aufblühen der Spinnerei Bauer ab 1910. Dem Gesamtensemble fehlt ein Zeugnis aus dieser Zeit für die Produktion und wäre somit auch überregional von Bedeutung und Interesse zur Industriekultur von Spinnereien.

Sie ist deshalb von wissenschaftlichen Interessen und von heimatlichem Belang.

Die architektonisch neue Eisenbetonbauweise zeigt das frühe ästhetische Zusammenspiel von Bauform und Funktion der neuen Industriekultur.

Ich bin auch gegen diesen Abriss und wünsche für die Stadtgeschichte eine ausführliche Untersuchung und Dokumentation durch den Denkmalschutz.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 5.1.10

**5.1.2 Hr. [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg
+ 25 weitere Unterzeichner**

Schreiben vom 04.07.2013

Fr. [REDACTED], 77799 Ortenberg
Fr. [REDACTED], 77652 Offenburg
[REDACTED], 77652 Offenburg
Hr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Hr. [REDACTED] u. Fr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Hr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Fr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Hr. [REDACTED] u. Fr. [REDACTED], [REDACTED] 2,
77652 Offenburg
Hr. [REDACTED], 77656 Offenburg
Fr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Fr. [REDACTED], 77654 Offenburg
Hr. [REDACTED], 77656 Offenburg
Hr. [REDACTED], 77652 Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Hr. [REDACTED], 77654 Offenburg
 Hr. [REDACTED], 77654 Offenburg
 Fr. [REDACTED], 77652 Offenburg
 Hr. [REDACTED], 77652 Offenburg
 Fr. [REDACTED], Fr. [REDACTED], Fr. [REDACTED]
 Hr. [REDACTED], Fr. [REDACTED], Fr. [REDACTED]
 Hr. [REDACTED], Hr. [REDACTED], Fr. [REDACTED], Fr. [REDACTED]
 Hr. [REDACTED], Fr. [REDACTED]

In verschiedenen E-Mails vom 02.07.2013, 03.07.2013, 04.07.2013, 06.07.2013 und 10.07.2013

Hiermit erhebe ich frist- und formgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Mühlbach – Spinnereigelände. Ich fordere, dass alle denkmalgeschützten Gebäude vollständig erhalten bleiben, auch das Kesselhaus und die Schlosserei. Die Begründung, dass das Gelände für Wohnbebauung, Straße und Parkplätze benötigt wird, ist in Abwägung zu der Erhaltenswürdigkeit des Gebäudeensembles in seiner Gesamtheit nicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

5.1.3 Herr [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

E-Mail vom 03.07.2013

Am 27. Juni hatte ich die Gelegenheit an einer Besichtigung mit Führung auf dem Spinnereigelände teilzunehmen. Bei dieser Führung musste ich feststellen und erfahren, dass ein Teil der Denkmalgeschützten Gebäude für Wohnbebauung, Parkplätze und Straße weichen müssen. Deshalb richte ich meine Einwände mit Dringlichkeit an Sie:

„Alle Denkmalgeschützten Gebäuden (Kesselhaus mit Anbau und die Schlosserei) vollständig zu erhalten“.

Da Offenburg einst eine der großen Industriestädte war, sollte man dringend darauf achten die noch vorhandenen wenigen Erinnerungsdenkmale aufrecht zu erhalten um der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die noch sehr gut erhaltene Halle auf dem Spinnereigelände würde sich als Industriegemuseum bestens eignen. Im benachbarten Elsass hat man dies vor vielen Jahren schon erkannt z.B. Schlumpfmuseum, Eisenbahnmuseum usw.

Leider hört man aus dem Munde unserer Politiker immer nur „suchen Sie uns einen Investor“. Ich muss feststellen, die gibt es bei uns noch genügend, nur sollte von Seiten der Verwaltung reagiert werden und nicht immer auf die Ehrenamtsschiene abgefahren werden.

In der Hoffnung ein kleiner Anstoß im Sinne auch von anderen Bürgerinnen und Bürger gemacht zu haben, bin ich gerne zu einem Gespräch bereit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

5.1.4 Herr [REDACTED], [REDACTED] 77652 Offenburg

E-Mail vom 03.07.2013

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Mühlbach-Spinnereigelände.

Ich möchte, dass alle denkmalgeschützten Gebäuden erhalten bleiben – auch das Kesselhaus und die Schlosserei.

Die aus gutem Grund unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind wertvolle Zeugen Offenburger Kulturgeschichte und können hervorragend für eine kulturelle Nutzung saniert werden (Technikmuseum, Kleinkunstabühne und Anderes).

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

5.1.5 Frau [REDACTED]

E-Mail vom 04.07.2013

Ich möchte mich als gebürtige Offenburgerin der Stellungnahme zu dem Bebauungsplan des Spinnereigeländes von Frau [REDACTED] anschließen und wegen der angegebenen Gründe (Mail von Frau [REDACTED] von 27.06.2013 an Sie) ebenfalls Einspruch gegen einen Abriss der Gebäude „Schlosserei“ und „großer, westlicher Fertigungshalle“ erheben.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

5.1.6 Frau [REDACTED]

Herr [REDACTED], [REDACTED], 77652 Offenburg

E-Mail vom 04.07.2013

Hiermit erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Mühlbach-Spinnereigelände. Ich fordere, dass alle denkmalgeschützten Gebäude vollständig erhalten bleiben- auch das Kesselhaus und die Schlosserei.

Die Begründung, dass das Gelände für Wohnbebauung, Straße und Parkplätze benötigt wird, ist in Abwägung zu der Erhaltenswürdigkeit des Gebäudeensembles in seiner Gesamtheit nicht ausreichend. Hier lassen sich andere Lösungen finden.

Ein industriegeschichtlich derart erhaltenswertes Ensemble ist in Offenburg nicht mehr vorhanden und es sollte der Stadt daher sehr viel wert sein. Eine adäquate Nutzung als Teil eines Technikmuseum bietet sich für die Schlosserei geradezu an, zumal die dortigen Arbeitsplätze noch fast vollständig erhalten sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Ein Abriss würde die Anzahl der Traumata der Offenburger Bürger um ein weiteres vergrößern. Ein nochmaliges Hencovorgehen darf es in Offenburg nicht mehr geben!

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

5.1.7 Frau [REDACTED]

E-Mail vom 04.07.2013

Hiermit erhebe ich frist- und formgerecht Einspruch gegen den Bebauungsplan Mühlbach – Spinnereigelände.

Ich fordere, dass alle denkmalgeschützten Gebäude vollständig erhalten bleiben- auch das Kesselhaus mit Kohlebunker, Kohleförderanlage und mehreren Heizkesseln und die Schlosserei mit ihren Schmiedearbeitsplätzen. Die Begründung, dass das Gelände für Wohnbebauung, Straße und Parkplätze benötigt wird ist in Abwägung zu der Erhaltenswürdigkeit des Gebäudeensembles in seiner Gesamtheit nicht ausreichend.

Ebenfalls plädiere ich für den Erhalt der ehemaligen Produktionshalle mit ihren Sheddächern. Hier könnte, wie auch in einem anderen denkmalgeschützten Gebäude des Spinnereigeländes, ein Ort geschaffen werden für Offenburger Theatergruppen bzw. Theateraufführungen, Kino mit besonderen Filmvorführungen, Cafe und Bürgertreffpunkte. Es könnte ein Ort sein, eine Art Museum, indem die Offenburger Industriekultur, vor allem aber die Geschichte der Spinnerei, aufgezeigt werden könnte. Einige Produktionshallen könnten in Wohnungen bzw. Reihenhäuser umgebaut werden.

An dieser Stelle möchte ich noch zum Ausdruck bringen, dass ich empört und entsetzt darüber bin, wie Sie mit dem denkmalgeschützten Park der Villa Bauer umgegangen sind. Park- und Grünanlagen sind unantastbar und dürfen nicht zerstört und bebaut werden. Parkanlagen mit ihren Bäumen dienen nicht nur als „Grüne Lunge“ und sind deshalb in Städten und Ballungszentren (lebens)wichtig. Sie sind eine Bereicherung für unsere Städte und Menschen und sorgen für ein sauerstoffreiches Klima.

Sehr geehrte Gemeinderatsmitglieder, ich bitte Sie eindringlich, sich für den Erhalt des gesamten Spinnereigeländes einzusetzen und somit für das letzte Zeugnis bedeutender Offenburger Industriekultur, um die uns andere Städte beneiden.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

5.1.8 Gemeinderatsfraktion Bündnis90/Die Grünen

Schreiben vom 04.07.2013

Wir widersprechen den Planung, weil mit dem Denkmalschutz nicht ordnungsgemäß umgegangen wurde und fordern den Erhalt der Schlosserei und des Kesselhausanbaus.

1. Ziel der Planung und des städtebaulichen Wettbewerbs 2009 war unter anderem der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude. Trotzdem wurde in den Unterlagen des Wettbewerbs nicht darauf hingewiesen, dass auch der Park der Villa Bauer und der Zwingerpark ausdrücklich unter Denkmalschutz stehen. Ausdrücklich darauf hingewiesen wird aber, dass eine angemessene Auseinandersetzung mit den denkmalgeschützten Gebäuden erwartet wird. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass gesetzlich Vorschriften einen Abbruch von Kulturdenkmalen nur unter engen Voraussetzungen zulassen.

Entgegen dieser Planungsziele wurde die Schlosserei überplant und soll abgerissen werden. Ebenso Bauteile des Kesselhauses. Eine Begründung fehlt. Folgerichtig bittet der RP darum (Schreiben vom 3.4.12), die Schlosserei und den westlichen Abschnitt des Kesselhauses gemäß dem Sanierungsziel „Erhalt von denkmalgeschütztem Gebäuden“ in die Konzeption miteinzubeziehen.

Die Stadtverwaltung begründet die Überplanung des Kesselhausanbaus damit, dass der Raum für Straßennutzung benötigt wird. Diese Begründung ist nicht ausreichend. Als weitere Begründung wird angeführt: „der Erhalt des Kesselhausanbaus wäre voraussichtlich auch aus wirtschaftliche Gründen nicht zumutbar“. Auch die Begründung ist unserer Auffassung nach nicht ausreichend, da es sich nur um eine begründete Vermutung handelt, nicht um eine nachvollziehbare Kalkulation.

Der Abriss der denkmalgeschützten Schlosserei wird damit begründet, dass der Platz für Wohnungsbau gebraucht wird, weil sonst das Angebot an innerstädtischem Wohnen nicht realisierbar ist. Da es von Anfang an keinerlei Vorgaben gab, wie viel Wohnraum in diesem Areal geschaffen werden soll, ist diese Begründung ebenfalls nicht ausreichend.

Unsere Fraktion gewichtet in der Sachabwägung den Erhalt des Gesamtindustriensembles einschließlich Schlosserei und Kesselhaus mit Anbauten wesentlich stärker als Straßenraum und Wohnraum, der sich auch - durch einfach Umplanung- an anderer Stelle schaffen lässt.

2. Der Park der Villa Bauer wurde in der Untersuchung zum Denkmalschutz als kleines Arboretum mit über 30 verschiedenen, zum Teil seltenen Arten beschrieben, mit gewaltiger Blutbuche und Urweltmammutbaum. Das Regierungspräsidium sah in der Stellungnahme vom 3.4.12 das Kulturdenkmal Villa mit Park durch den Bau der Kindertagesstätte wesentlich beeinträchtigt. Aus der Stellungnahme der Denkmalpflege der Stadt Offenburg zum Bau der Kindertagesstätte geht hervor, dass dem Eingriff durch das Regierungspräsidium zwar zugestimmt wurde, aber die Denkmaleigenschaft der Fläche als „Privatpark der Unternehmervilla“ nicht mehr haltbar ist. Damit gibt es keinen Park mehr. Wesentliche Flächen könnten nicht mehr als Park, sondern „nur“ als Freiflächen der Sachgesamtheit Spinnerei und Weberei nach

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

§ 2 DschG erhalten bleiben. Geplant war die Kindertagesstätte an anderer Stelle. Im Bebauungsplan fehlt noch eine entsprechende Korrektur und Hinweis auf den neuen Sachstand, sowie die entsprechende Stellungnahme des Regierungspräsidiums.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

**5.1.9 Frau [REDACTED] u. Herr [REDACTED], [REDACTED], 77652
Offenburg**

E-Mail vom 03.07.2013

E-Mail vom 05.07.2013

Hiermit möchten wir gerne Einspruch erheben gegen den Bebauungsplan Spinnereigelände/Mühlbach. Wir sind nicht überzeugt davon, dass es wirklich nötig ist schon wieder alte denkmalgeschützte Gebäude in Offenburg zu opfern, nur um etwas zu konstruieren, dass VIELLEICHT gewinnbringender ist. Zu viele alte Gebäude mussten allein in den fünf Jahren, in denen wir nun hier wohnen, weichen, um etwas Platz zu machen, was nicht annähernd den Charme hat wie das, was vorher da war! Es gibt sicher genügend Platz, um Parkplätze oder Wohnraum an anderer Stelle zu bauen. Wir fordern den vollständigen Erhalt des gesamten Ensembles mit Kesselhaus und Schlosserei.

Es gibt, soweit wir wissen gute Pläne, wie diese Gebäude sinnvoll genutzt werden können. Die Spinnerei hat ja doch in der Stadtgeschichte Offenburgs eine wichtige Rolle gespielt. Warum soll man da nicht etwas als „Denkmal“ erhalten?

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 5.1.10

5.1.10 Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen 5.1.1 bis 5.1.9

Einleitung

Die Stadt Offenburg lobte 2009 einen Ideenwettbewerb aus, um Vorschläge für eine qualitätsvolle Neugestaltung des Spinnereigeländes zu erhalten. Planungsziel war es, neue attraktive Misch- und Wohnquartiere mit Aufenthaltsbereichen entstehen zu lassen. Außerdem wurde eine angemessene Auseinandersetzung mit den vorhandenen Kulturdenkmalen erwartet. Die Bereitstellung von Räumen für kulturelle Nutzungen (z.B. Theater, Museum) war kein Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, da keine zusätzlichen Flächen bzw. Räume benötigt wurden.

Der Wettbewerb wurde als nicht offener einstufiger städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs ausgelobt. In einem anonymen Auswahlverfahren wurden von 19 Büros 13 Teilnehmer ausgewählt, die die geforderten Zulassungsvoraussetzungen erfüllt haben. Im Preisgericht waren alle Gemeinderatsfrakti-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

onen vertreten. In einer 1. Preisrichtersitzung wurden drei Entwürfe in die engere Auswahl genommen und für einen 2. Preis vorgesehen. Da laut Preisgericht bei noch keinem dieser drei Wettbewerbsbeiträge zu diesem Zeitpunkt die komplexe Aufgabenstellung so gelöst wurde, dass eine Empfehlung für eine weitere Beauftragung ausgesprochen werden konnte, hat das Preisgericht beschlossen, die drei Verfasser der Arbeiten mit einer Überarbeitung ihrer Entwürfe zu beauftragen. Die Überarbeitung der Entwürfe betraf verschiedene Punkte, die in der 1. Preisrichtersitzung festgestellt wurden. Insbesondere wurde den Teilnehmern, die einen Erhalt der denkmalgeschützten Arbeiterwohnhäuser nicht berücksichtigt hatten, aufgegeben, zusätzlich eine Lösung mit Erhalt der Arbeiterwohnhäuser zu entwickeln.

Bei seiner 2. Sitzung beschloss das Preisgericht, dem Gemeinderat zu empfehlen, die Arbeit von K 9 Architekten / Faktor Grün für die weitere Bearbeitung auszuwählen. Dabei sollen die in der schriftlichen Beurteilung dargelegten Punkte, wie die Überprüfung der Dichte der Wohnquartiere und der Erhalt des historischen Wasserkraftwerkes, unter Einbeziehung der laufenden Gewässerplanung berücksichtigt werden. Der für die Kindertagesstätte vorgeschlagene Standort am Mühlbach sei zu überdenken.

Der Entwurf des Wettbewerbsgewinners K 9 Architekten / Faktor Grün, der zur Weiterbearbeitung vom Preisgericht empfohlen wurde, zeichnet sich durch den Erhalt eines Großteils der nach § 2 DSchG geschützten Kulturdenkmale (Arbeiterwohnhäuser, Meisterwohnhaus, Villa Bauer, Webereihochbau, Kesselhaus ohne Anbau) und deren Integration in das neue städtebauliche Konzept aus (siehe Übersichtsplan denkmalgeschützte Gebäude im Mühlbachareal Anlage 2). Die Schlosserei war nicht für einen Erhalt vorgesehen. Während in der ursprünglichen Arbeit von K9/Faktor Grün noch ein Abbruch der Arbeiterwohnhäuser vorgesehen war, sah die auf Grund der Empfehlungen aus der 1. Sitzung des Preisgerichts überarbeitete Fassung einen Erhalt der Arbeiterwohnhäuser vor. Weiterhin überzeugt der Entwurf zum einen durch die Ausbildung kleiner Wohnnachbarschaften, die flexibel vielfältige Gebäudetypologien zulassen und zum anderen durch ein abgestuftes Erschließungssystem, welches ruhige Wohnquartiere ohne Durchgangsverkehr ermöglicht, und gleichzeitig die Durchlässigkeit von Ost nach West für Radfahrer und Fußgänger über den Mühlbach zum Zwingerpark und die Innenstadt stärkt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2009 das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Mühlbach“ zur Kenntnis genommen und einstimmig beschlossen, das Konzept des vom Preisgericht ausgewählten Preisträgers den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Die Umsetzung des gesamten städtebaulichen Konzepts schafft die Grundlage für den Erhalt und die Sanierung der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude. Erst durch die Umnutzung des ehemaligen Spinnereigeländes werden die denkmalgeschützten Gebäude für die Öffentlichkeit vollständig wahrnehmbar, da das Privatge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

lände bisher der Öffentlichkeit nicht zugänglich war. Die städtebauliche Maßnahme ermöglicht eine Sanierung der zum Teil sehr schlechten Bausubstanz der denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Spinnerei und verhindert einen Zerfall bei fehlender Nutzung und Instandhaltung.

Das Kesselhaus (Ostteil) und der Webereihochbau wurden zwischenzeitlich durch die Stadt Offenburg erworben, so dass die Sanierung und ein dauerhafter Erhalt gewährleistet werden können. In diesen Gebäuden sollen geeignete Nutzungen untergebracht werden. Der neue private Eigentümer der Arbeiterwohnhäuser beabsichtigt, diese zeitnah zu sanieren. In der Gesamtbetrachtung zum Umgang mit den denkmalgeschützten Gebäuden wird deutlich, dass sechs von sieben denkmalgeschützten Gebäuden (davon das Kesselhaus teilweise) innerhalb des ehemaligen Spinnereigeländes und damit der größte Teil der Gebäude erhalten bleiben (vergleiche Anlage 2).

Schlosserei und Kesselhausanbau

Der Anbau des Kesselhauses befindet sich auf einer Fläche, die im städtebaulichen Konzept für die Straßennutzung sowie zur Unterbringung der Stellplätze benötigt wird. Die Schlosserei befindet sich im städtebaulichen Konzept zum Teil auf einer Fläche, die zukünftig der Wohnnutzung dient und zum Teil auf einer Fläche, die für die verkehrliche Erschließung benötigt wird. In diesem Bereich sind gemäß dem städtebaulichen Konzept mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Ein Erhalt der eingeschossigen Schlosserei sowie des Kesselhausanbaus lässt sich somit nicht mit den Zielen des städtebaulichen Konzepts vereinbaren.

Planungsziel des städtebaulichen Wettbewerbs war es, Misch- und Wohnquartiere zu entwickeln. Die vorhandene Fläche soll somit auch überwiegend dem innenstadtnahen Wohnen dienen, was bei einem Erhalt von noch weiteren Gebäuden, die nicht gut für Wohnzwecke geeignet sind, nicht mehr ausreichend gewährleistet wäre. Ein Erhalt der Gebäude würde außerdem die städtebauliche Struktur beeinträchtigen und die Klarheit des städtebaulichen Konzepts stark verwässern. Die gute Durchwegung des Quartiers, welche sich aus dem inneren Wegenetz des Entwurfs ableitet und den Anschluss an Zwingerpark und über dort vorhandene Zugangspunkte zur Innenstadt ermöglicht, würde im nördlichen Bereich des Gebietes unterbrochen; die geplante abgestufte Erschließung zur Schaffung ruhiger Wohnquartiere würde in ihrer geplanten Struktur nicht mehr funktionieren.

Im übrigen wäre, um den Anbau des Kesselhauses, der den Kohlebunker, die Kohleförderanlage und mehrere Heizkessel beinhaltet, sinnvoll umnutzen zu können, zumindest ein teilweiser Ausbau der sehr großen technischen Anlagen erforderlich. Der hierzu notwendige Aufwand wäre sehr hoch. Beispielsweise wären umfangreiche Öffnungen der Außenhülle dafür erforderlich. Der entstehende Raum würde trotzdem nur für wenige, untergeordnete Nutzungen in Frage kommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Produktionshalle West

Aufgrund einer Bürgeranregung hat das Regierungspräsidium Freiburg geprüft, ob es sich bei der Produktionshalle West (siehe Anlage 2a) um ein Denkmal handelt. Das Regierungspräsidium kam zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Produktionshalle West nicht um ein nach § 2 DSchG geschütztes Kulturdenkmal handelt.

Der Entwurf des Wettbewerbsgewinners hat dieses Gebäude nicht in das städtebauliche Konzept aufgenommen. Auch dieses Gebäude kann aus den bereits oben genannten Gründen, u.a. um ausreichend Flächen für das innenstadtnahe Wohnen bereitstellen zu können, nicht erhalten werden.

Park Villa Bauer

Der ursprüngliche Wettbewerbsentwurf sah die Kindertagesstätte an anderer Stelle im Mühlbachareal vor. Aus Platzgründen und aus Gründen der Sicherheit wurde die Kindertagesstätte nicht auf dem ursprünglich angedachten Grundstück direkt am Mühlbach realisiert. Eine Realisierung sollte zeitnah erfolgen. Nur das Grundstück, auf dem nun die Kindertagesstätte realisiert wird, stand als geeignetes städtisches Grundstück sofort zur Verfügung und kann, aufgrund seiner Randlage zum Spinnereigelände, bereits jetzt angefahren werden.

Bebaut werden dürfen die Flächen für die Villa Bauer und die im Bau befindliche Kindertagesstätte nur innerhalb der Baufenster (blaue Umrandung), die auf den betroffenen Flächen immer eng um das bereits bestehende bzw. im Bau befindliche Gebäude gezogen wurden. Auf Anregung des Regierungspräsidiums wurde die Kindertagesstätte weiter nach Süden ausgerichtet und der Baukörper um einige Meter gekürzt, um den Parkzusammenhang besser zu verdeutlichen. Zur besseren Durchwegung und somit auch Erlebbarkeit des Gebietes samt Parkflächen wurden für Radfahrer und Fußgänger Nord-Süd und Ost-West Wegebeziehungen eingeplant.

Die Baugenehmigung für die Kindertagesstätte ist bereits, im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege, erteilt.

Die Begründung zum Bebauungsplan stellt in Kapitel 10 den Sachstand zum Denkmalschutz dar.

Zusammenfassende Bewertung

In der Gesamtabwägung zum Umgang mit denkmalgeschützter Substanz ist zugunsten eines neuen, offen zugänglichen Stadtquartiers mit hoher Wohnqualität, attraktiven öffentlichen Plätzen und grünen Freiräumen der Verlust von einem denkmalgeschützten Gebäude und einem Teil eines denkmalgeschützten Gebäudes sowie eines nicht denkmalgeschützten Industriegebäudes nicht vermeidbar. Die Identität des Ortes wird durch den Erhalt eines Großteils der denkmalgeschützten Gebäude erhalten. Es werden sechs von sieben der bestehenden denkmalgeschützten Gebäude auf dem Spinnereiareal erhalten (davon das Kesselhaus teilweise). Durch den An-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

kauf des Webereihochbaus und des Kesselhauses durch die Stadt ist sichergestellt, dass diese denkmalgeschützten Gebäude erhalten bleiben und unter Berücksichtigung der Denkmalpflege saniert werden. Erst durch die städtebauliche Maßnahme wird ein Erhalt ohne Zerfall der denkmalgeschützten Substanz, eine Sanierung und somit eine Aufwertung der denkmalgeschützten Gebäude ermöglicht.

Durch das Freistellen des östlichen Kesselhauses und des Webereihochbaus sowie der zentralen Lage am Quartiersplatz als öffentlichem Mittelpunkt erhalten die beiden Gebäude eine besondere Bedeutung. Sie fügen sich dennoch in das Quartier ein, prägen deutlich seine Identität und spiegeln den Charakter des ehemaligen Industriestandortes wieder. Kesselhaus und Webereihochbau sollen Zentrum des neuen Quartiers werden.

Eine Abbruchgenehmigung für die abzubrechenden Gebäude auf dem HOS-Areal, die auch die Schlosserei und den Anbau des Kesselhauses umfasst, wurde bereits durch die HOS beantragt und durch die Stadt Offenburg erteilt. Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat für Denkmalpflege hat dem Abbruch der Schlosserei und dem Anbau des Kesselhauses zugestimmt.

Es wird durch den Eigentümer in Zusammenarbeit mit der Stadt eine Dokumentation des gesamten Spinnereiareals einschließlich der denkmalgeschützten Bauten, welche eine umfangreiche fotografische Dokumentation einschließt, erstellt. Diese soll sowohl den Belangen des Denkmalschutzes als auch der Stadtgeschichte genügen. Die Dokumentation soll entweder als Buch oder Broschüre erhältlich sein.

Den Anregungen, die denkmalgeschützte Schlosserei und den Kesselhausanbau im Bebauungsplan als zu erhalten zu berücksichtigen, wird aus den oben dargelegten Gründen nicht gefolgt.

Auch der Anregung, die Produktionshalle West, die nicht unter Denkmalschutz steht, im Bebauungsplan als zu erhalten zu berücksichtigen, wird aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

5.2.1 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 29.05.2013

Auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei ist derzeit noch ein kundeneigenes 20-kV- und Niederspannungsnetz in Betrieb. Wir betreiben auf diesem Gelände 20-kV-Kabel zum Anschluss der kundeneigenen Spinnerei (Firma HOS). Des Weiteren ist die dort vorhandene Wasserkraftanlage in Betrieb.

Mit dem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen müssen unsere 20-kV- Kabel außer Betrieb gehen. Für den Zeitraum, bis eine elektrische Neuerschließung erfolgen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

kann, müssen für die noch teilweise bewohnten/genutzten Gebäude sogenannte Baustromversorgungen aufgebaut werden.

Vorgenannte Punkte müssen vor dem Abriss erfolgen; eine Vorlaufzeit von ca. 4 Wochen ist hierfür erforderlich.

Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass im Südbereich des Quartierplatzes der Standort für den Bau einer Trafostation ausgewiesen ist. Diese Trafostation soll in die geplante Mobilitätsstation integriert werden. Die Details hierfür werden sicherlich in separaten Gesprächen erarbeitet.

Die elektrische Erschließung wird natürlich als Kabelnetz geplant und ausgeführt. Unsere Detailplanungen stimmen wir in gewohnter Weise nach Vorlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ihnen ab. Im Zuge der Erschließung wird natürlich gleichzeitig eine neue Straßenbeleuchtungsanlage geplant und gebaut. Gerne bieten wir Ihnen hierzu unsere Fachkompetenz an.

Die Planungen für die neue Wasserkraftanlage sind im Bebauungsplan beschrieben und berücksichtigt.

Die Zugänglichkeit zu dieser Anlage ist unter Punkt 6.9 der Begründung festgelegt und wird gewährleistet. Die in der Wasserkraftanlage erzeugte Energie wird über einen Niederspannungsanschluss in die neue Trafostation eingespeist. Die Detailgestaltung des Betriebsgebäudes der Wasserkraftanlage sowie die Absturzsicherung/Geländer zum dortigen Fischaufstieg werden in separaten Gesprächen festgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungstermine bezüglich Außerbetriebnahme und Baustromversorgung und Koordination der Baumaßnahmen sind durch den Erschließungsträger zu berücksichtigen. Auch die Abstimmung bezüglich der Wasserkraftanlage muss durch den Erschließungsträger berücksichtigt werden. Für den Quartiersplatz wird noch ein detailliertes Konzept erstellt. Der Standort der Trafostation und der Mobilitätsstation wird von Seiten der Stadt im Rahmen dieses Konzepts noch genauer untersucht.

5.2.2 terranets bw

Schreiben vom 04.06.2013

Wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 12.04.2012 mitgeteilt und Sie den beigefügten Plänen entnehmen können, verlaufen am nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes „Mühlbach-Spinnereigelände“ Datenkabel der terranets bw GmbH.

Wir können den oben genannten Bebauungsplanverfahren zustimmen, wenn gewährleistet wird, dass unsere Kabel nicht durch Bautätigkeiten in Lage und Höhe verändert werden und sichergestellt ist, dass eventuelle Kreuzungsstellen bzw. freigelegte Abschnitte unserer Kabel vor dem Verfüllen durch den Beauftragten der terranets – Fachgebiet Kommunikation und elektrische Systems (TGc) – abgenommen und eingemessen werden können.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die erwähnten Datenkabel verlaufen in der Wasserstraße bzw. nördlich davon im Gehweg. Entsprechend ist gewährleistet, dass die bestehenden Kabel im Rahmen der Bautätigkeiten auf dem Spinnereigelände in Lage und Höhe nicht verändert werden müssen. Eine neue Einmessung ist aus diesem Grund nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

5.2.3 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 06.06.2013

Wir bedanken uns dafür, dass unseren Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt worden ist und entlang der Kronen- sowie Wasserstraße als Puffer zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen Mischgebiet bzw. temporär Mischgebiet ausgewiesen wird.

Verbleibende Punkte wären zunächst die Reichweite möglicher Störfälle durch die Firma Hubert Burda Media und die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete (WA 3 und WA 4) an der südlichen Grenze des Plangebietes: Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg beschränkt sich die Auswirkung eines möglichen Störfalles auf das Firmengelände selbst. Nach Information der Hubert Burda Media wird auf dem nördlichen Teil des Burda-Betriebsgeländes künftig keine Produktion mehr stattfinden (die ehemaligen Produktionshallen voraussichtlich durch Verwaltungsgebäude ersetzt). Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und Wohnnutzung sind somit nicht zu erwarten. Gegen die geplante Wohnnutzung (WA 3/ WA 4) werden daher keine Bedenken erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 06.06.2013

Aus unserer Sicht ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Punkte keine grundsätzlichen Einwendungen.

1. Abbiegeradien / Schleppkurven

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft nicht nur die Anbindungsstellen des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz, sondern auch die inneren Erschließungsstraßen, soweit diese für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen konzipiert sind. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

2. Anpflanzungen von Bäumen an Erschließungsstraßen

*Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hinder-
nisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Re-
gelmaße: 4,50 m Höhe, 3,50 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste
etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig
auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Aus-
schwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform)
und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.*

3. Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

*Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt
werden, muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öf-
fentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.*

4. Bereitstellung von Abfallbehältern

*Bei der Bereitstellung von Abfallbehältern beispielsweise in Einmündungsbereichen
von nicht befahrbaren Seitenstraßen oder Fußwegen könnten aufgrund der Anhäu-
fung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden
(Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen,
vor / an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung breit gestellt und entleert
werden. Die Einplanung von öffentlichen Abfallbehälterstellplätzen / Sammelplätzen
wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen (nicht jedoch zwingend gefordert).*

5. Abfallwirtschaftssatzung

*Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfall-
wirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils
geltenden Fassung.*

*Die Stellungnahme wurde mit dem beauftragen Abfuhrunternehmen (Fa. MERB,
Achern) abgestimmt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Die minimal 5 m - Radien der Anbindungs- und inneren Erschließungsstraßen
sind bei minimal 5 m Straßenbreite für 3-achsige Fahrzeuge ausreichend dimensio-
niert. Die Straßenplanung wurde nach den geltenden Richtlinien im Straßenbau er-
stellt, so dass die Erschließungsstraßen für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeu-
gen geeignet sind. Die Anregung ist daher bereits berücksichtigt.

Zu 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, bei der Pflanzung der Bäume
wird auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils geachtet. Das regelmä-
ßige Rückschneiden der Bäume im öffentlichen Raum wird durch die Stadt Offenburg
überwacht und selbst bzw. durch ein beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

Zu 3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Bereiche
sind für jedes Gebäude bzw. jede Gebäudeeinheit im Bauantragsverfahren durch
den Bauherrn einzuplanen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Zu 4: Da im Gebiet keine für Abfallsammelfahrzeuge unbefahrbaren Seiten- bzw. Stichstraßen mit Erschließungsfunktionen geplant sind, ist die Bereitstellung öffentlicher Sammelplätze nicht notwendig.

Zu 5: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.5 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 12.06.2013

Im nördlichen Bereich des Verfahrensgebiets (Wasserstraße) sind zwei Erdgas-Hochdruckleitungen PN 16 verlegt. Insofern wird auf die Ausführungen in Absatz 1.12.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Die in diesem Bereich geplanten Baumpflanzungen sind mit der zuständigen Fachabteilung der badenova AG & Co. KG im Regional-Center, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg abzustimmen. Wir weisen ferner darauf hin, dass bei einem Abbruch von Gebäuden, die mit Erdgas versorgt sind, gemäß § 53 Abs. 4 LBO eine Anhörung der badenova AG & Co. KG im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren erforderlich ist. Abhängig von dem zu erstellenden Energiekonzept kann das Planungsgebiet bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1 und 3: Die Anregungen bezüglich Baumpflanzungen und Koordinierung wurden an den Erschließungsträger weiter geleitet.

Zu 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.6 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 12.06.2013

Im nördlichen Bereich des Verfahrensgebiets (Wasserstraße) sind Wasser-Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse verlegt. Insofern wird auf die Ausführungen in Absatz 1.12.3 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Die in diesem Bereich geplanten Baumpflanzungen sind mit der für die Betriebsführung der Wasserversorgung zuständigen Fachabteilung der badenova AG & Co. KG im Regional-Center, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg abzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Wir weisen ferner darauf hin, dass bei einem Abbruch von Gebäuden, die mit Wasser versorgt sind, gemäß § 53 Abs. 4 LBO einer Anhörung der Offenburger Wasserversorgung GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren erforderlich ist.

Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie mögliche schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen bezüglich Baumpflanzungen und Koordinierung wurden an den Erschließungsträger weiter geleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 27.06.2013

Keine Bedenken und Anregungen.

Anmerkungen zur Geruchsimmissionsprognose

Die Ergänzung zum Projekt 6189-11-03 des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co KG vom 20. August 2012 wurde nicht mit uns abgestimmt. Die vorgenommenen Korrekturen und die Kommentierungen im Gesamtkontext mit der Geruchsimmissionsprognose sind nun für uns nachvollziehbar und erscheinen plausibel.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die fehlende Abstimmung ist nicht nachvollziehbar. Die Ergänzung des Gutachtens wurde dem Landratsamt mit Email vom 27.08.2012 zur Abstimmung übersandt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gutachten für das Landratsamt nachvollziehbar und plausibel ist.

5.2.8 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 24.06.2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 19.04.2012 (Az. 2511//12-02306) tragen wir zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben folgendes vor:

1. Aus ingenieurgeologischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet „Mühlbach-Spinnereigelände“ bei einer Lastabtragung innerhalb der offensichtlich bis zu 2,1 m mächtigen Auffüllungen erhebliche Setzungen möglich sind. Für Neubauten werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

2. Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht

(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3. Allgemeine Hinweise

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

4. Die Stellungnahmen der LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u. a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zu Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Die Anregung wird als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zu 2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3: Die Kennzeichnung aller, zum Teil nur geringfügiger Änderungen in den Unterlagen ist technisch nicht sinnvoll und umsetzbar.

Auch zugunsten der Rechtssicherheit muss daher auf eine entsprechende Kennzeichnung der Änderungen verzichtet werden.

Zu 4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.9 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 01.07.2013

1. 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.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

2. 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.

3. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

4. Zur Versorgung des Planbereiches und den neu zu errichtenden Gebäuden, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastuktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn die 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.

5. Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straße bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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.

6. 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.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1: Die bestehenden Telekomleitungen verlaufen zum größten Teil innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenflächen (Kronenstraße), sodass eine großflächige Verlegung der Leitungen nicht notwendig sein wird. Lediglich zur Villa Bauer verlau-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

fen Leitungen innerhalb einer privaten Grünfläche. Eine Veränderung gegenüber dem Bestand ist hier nicht vorgesehen.

Zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Zu 3: Eine Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Zu 4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die Anregungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregungen werden an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Zu 6: Die Anregungen bezüglich Ausbau der Telekommunikationslinien und Koordination sind durch den Erschließungsträger zu berücksichtigen.

5.2.10 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 15.07.2013

Hinsichtlich der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen ist von hier aus erkennbar, dass neben allgemeinen Wohngebieten auch Mischgebiete ausgewiesen werden sollen. Zusätzlich ist ein Parkhaus als Sondergebietsfläche geregelt. In den allgemeinen Wohngebieten sind auch nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig. Das betrifft auch Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Desgleichen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig - wohl nach der in Offenburg festgelegten Sortimentsliste des dortigen Handelskonzeptes. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden mit aufgeführten zentrenrelevanten Warensortimenten von Nahrungsmitteln bis hin zu Drogeriewaren, Apothekenwaren, Papier- und Schreibwaren sowie Zeitschriften und Schnittblumen können zugelassen werden.

Nach Einschätzung des Handelsverbandes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen für das hier zu beurteilende Bebauungsplangebiet nachvollziehbar und werden von hier aus gestützt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.11 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26-Denkmalpflege

E-Mail vom 26.07.2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Gegenüber unserer Stellungnahme vom 03.04.2012 haben sich keine weiteren Gesichtspunkte ergeben.

Stellungnahme 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 wasserbaulichen 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:

Nach dem Gestaltungskonzept ist im Bereich der ehem. Spinnerei Offenburg, Wilhelm-Bauer-Straße 12, die Erhaltung des Weberei-Hochbaus und des östlichen Teils des Kesselhauses vorgesehen, nicht aber der Schlosserei und des westlichen Abschnitts des Kesselhauses. Wir regen an, auch diese Bestandteile der denkmalgeschützten Sachgesamtheit entsprechend dem Sanierungsziel „Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden“ in die Konzeption mit einzubeziehen.

Im Park der Villa Bauer, Wilhelm-Bauer-Straße 26, ist ein Neubau für eine Kindertagesstätte geplant. Der lang gestreckte Baukörper unterbricht den räumlichen Zusammenhang zwischen der Villa und dem westlichen Teil des umgebenden Parks. Dies hat eine deutliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals „Villa mit Park“ (Sachgesamtheit) zur Folge. Wir regen an, den Baukörper nach Süden zu verschieben, so dass dieser Zusammenhang zumindest teilweise noch erhalten bleibt.

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.

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.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

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

Seit der Stellungnahme vom 03.04.2012 fand ein Abstimmungsprozess mit dem Regierungspräsidium zum Denkmalschutz statt. Das Regierungspräsidium hat dem Abbruch der Schlosserei und dem Anbau des Kesselhauses zugestimmt, die Abbruchgenehmigung wurde erteilt.

Wie in der Vorlage 047/3 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits dargestellt, wurde das Gebäude der Kindertagesstätte, wie vom Regierungspräsidium angeregt, um einige Meter gekürzt und nach Süden verschoben. Das Regierungspräsidium hat der Baugenehmigung der Kindertagesstätte ebenfalls zugestimmt.

Die weiteren Punkte der Stellungnahme des Regierungspräsidiums vom 03.04.2012 wurden bereits im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung (siehe Drucksache 047/13) behandelt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

5.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz

Schreiben vom 23.07.2013

der mit Schreiben vom 22.Mai 2013 übersandte/n Bebauungsplanentwurf findet unter Einhaltung der Maßgaben nach 1.1.1 unsere Zustimmung.

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

I. Oberirdische Gewässer

(siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2)

Hinweis:

Laut Seite 11 der Begründung für den oben genannten Bebauungsplan ist in dessen Geltungsbereich die Entstehung eines neuen Radweges entlang der Wasserstraße und der Brücke über den „Offenburger Mühlbach“ vorgesehen. Sofern dieser Radweg den Neubau einer Brücke über den „Offenburger Mühlbach“ erforderlich macht weisen wir darauf hin, dass für Anlagen u.a. über oberirdischen Gewässern nach dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) grundsätzlich eine wasserrechtli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

che Genehmigung erforderlich sein kann. Erfolgen Planung und Ausführung unter Leitung eines Bediensteten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts und ist das Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde hergestellt, so bedarf Anlage keiner wasserrechtlichen Genehmigung. [§ 76 (1) WG]

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II. Grundwasserschutz

(Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)

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

1.1 Bauen im Grundwasser

1.1.1 Art der Vorgabe

Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Folgende Bestimmungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzung der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde {Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.1.2 Rechtsgrundlagen §§5, 6, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG

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

siehe Ziffer 1.1.1

Stellungnahme der Verwaltung

Grundwasserstände wurden in die Begründung zum Bebauungsplan, soweit sie bekannt sind, aufgenommen. Die Festsetzung der Höhenlage im Bebauungsplan ist zur Bestimmung einer maximal möglichen Eintiefung von Baukörpern in den Untergrund nicht geeignet, da städtebauliche Gründe nicht gegeben sind. Eventuell erforderliche Auflagen sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen zu erteilen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

III. Abwasserentsorgung

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan Dem Entwurf sind noch keine ausreichend konkreten Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen. Gemäß dem Anschreiben der Stadt Offenburg ist das Entwässerungskonzept derzeit in Bearbeitung. Die Begründung soll um das Konzept ergänzt werden, sobald es vorliegt. Nach Aussage des „AZV Raum Offenburg“ ist das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem hydraulisch ausreichend dimensioniert, um das Schmutzwasser aus dem Gebiet aufzunehmen. Wir gehen davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Mühlbachs bezüglich der beabsichtigten Einleitung geprüft wird. Sollten im Baugebiet dezentrale Versickerungsanlagen oder Regenrückhaltemaßnahmen geplant sein, empfehlen wir dringend, dass die Bautätigkeiten der Bauherren bzw. des Erschließungsträgers flächendeckend durch die Stadt überwacht werden. Von Seiten der Stadt Offenburg bzw. des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg ist bei der Erschließung bzw. Bebauung des Baugebietes in geeigneter Weise darauf hinzuwirken, dass die Grundstückseigentümer bzw. Verantwortlichen rechtzeitig und in ausreichender Form über die Besonderheiten von Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung informiert werden. Dazu gehört z. B. auch das Eingehen auf den Aspekt des Notüberlaufes. In diesem Zusammenhang empfehlen wir vor der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung eine vorherige Abstimmung zwischen der Stadt Offenburg bzw. dem Abwasserzweckverband Raum Offenburg, den Bauherren / Grundstückseigentümer und der zuständigen Fachplanung (Entwässerung). Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die Einleitungen von Niederschlagswasser in den „Mühlbach“ rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Ebenso ist für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen gem. § 45 e Abs. 2 WG mit der unteren Wasserbehörde herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept ist in der Begründung unter 6.12 dargestellt. Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept wurden bezüglich der frühzeitigen Abstimmung zwischen Abwasserzweckverband und den Bauherren ergänzt.

IV. Altlasten

1. Sachstand

Im Bereich des Bebauungsplangebiets „Mühlbach-Spinnereigelände“, liegt das ehemalige Gelände des Altstandortes „Spinnerei Offenburg“, das im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Ortenaukreises als Objekt Nr. 05480 geführt wird. Am 26. Januar 2012 wurde von der WEBER-Ingenieure GmbH, Offenburg, auf dem Gelände der ehemaligen Spinnerei eine Orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Grundlage hierfür war eine vorangegangene Historische Untersuchung. Dem Untersuchungsbericht der WEBER-Ingenieure GmbH zufolge, ist das gesamte Areal der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

ehemaligen Spinnerei Offenburg offensichtlich in einer Mächtigkeit von 0,25 - 2,10 m künstlich aufgefüllt worden. Die Zusammensetzung dieser Auffüllungen ist inhomogen. Die stichpunktartig durchgeführten Schadstoffanalysen zeigen, dass die Auffüllungsmaterialien teilweise erhöhte Schadstoffgehalte aufweisen, und bei einem Ausbau andernorts nicht uneingeschränkt verwertbar sind. Der Altstandort „Spinnerei Offenburg“ wurde auf Grundlage des o. g. Untersuchungsberichts des WEBER-Ingenieure GmbH, Offenburg, am 27. September 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, mit Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Umnutzung in höherwertige Nutzung (Wohnbebauung)) über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

2. Stellungnahme

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung stehen dem Bebauungsplan „Mühlbach-Spinnereigelände“ keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Wegen der konkreten Hinweise auf eine flächendeckende, künstliche Aufschüttung des ehemaligen Spinnereiareals, ist damit zu rechnen, dass bei den gegebenenfalls notwendig werden den Erdarbeiten erhöht schadstoffhaltige Aushubmassen anfallen, deren uneingeschränkte Verwertung vor Ort oder andernorts nicht zulässig ist. Aus diesem Grund müssen die Erdarbeiten von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter begleitet werden. Wir bitten daher darum, die beigefügten „Auflagen und Bestimmungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung im Hinblick auf Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Spinnereigeländes, BPL-Gebiet 'Mühlbach - Spinnereigelände', Offenburg“ in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Auflagen und Bestimmungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung im Bereich des ehemaligen Spinnereigeländes, BPL-Gebiet "Mühlbach - Spinnereigelände", Offenburg

1. Sämtliche im Bebauungsplangebiet „Mühlbach - Spinnereigelände“ notwendig werdenden Erdarbeiten sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Dabei sind die augenscheinlich anthropogenen Auffüllungsmaterialien (z. B. durchsetzt mit Ziegel-, Beton- und Straßenaufbruch, schwarzbraun verfärbt, etc.) getrennt von mutmaßlich nicht erhöht schadstoffhaltigen, natürlich anstehenden Bodenmaterial auszubauen. Die ausgebauten Erdmaterialien sind anschließend auf deren Schadstoffgehalte zu untersuchen, und einer den Untersuchungsergebnissen entsprechenden ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zu zuführen. Die Wiederverwertung vor Ort oder andernorts ist auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

Grundlage der vom Umweltministerium herausgegebenen Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vorzunehmen (VwV Boden vom 14. März 2007; Az : 25-8980.08M Land/3).

2. Der Umfang des getrennt ausgebauten, erhöht schadstoffhaltigen Auffüllungsmaterials, dessen Schadstoffgehalte und deren Verwertung ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, anzuzeigen

3. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und Reststoffe (z.B. Schlacken, Teer, pechartige Substanzen) und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle zunächst einzustellen.

4. Gegebenenfalls anfallende Bauschuttmaterialien sind zu trennen und soweit als möglich einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (zugelassene Recyclinganlage) im Sinne von § 7 Abs. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zuzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster wurde in die Planzeichnung übernommen. Es wurde ein Altlastengutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sind. Mit dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der auch die Beseitigung von Altlasten einschließt.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Landratsamt bestehen gegen die geplante Umnutzung keine Einwände. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird über das weitere Vorgehen zum konkreten Umgang mit einzelnen Verunreinigungen entschieden.

Die „Auflagen und Bestimmungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung im Hinblick auf Erdarbeiten im Bereich des ehemaligen Spinnereigeländes, BPL-Gebiet 'Mühlbach - Spinnereigelände', Offenburg“ werden als „Hinweise“ in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

5.2.13 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Polizeidirektion Offenburg, E-Mail vom 28.05.2013
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 03.06.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 10.06.2013
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 14.06.2013
- Südwestdeutsche Verkehrs AG, Schreiben vom 10.06.2013
- Regierungspräsidium Freiburg, Industriereferat 54.1, Schreiben vom 13.06.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 24.06.2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
04.09.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Handwerkskammer Freiburg
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

6. Weiteres Verfahren

Es sind keine Anregungen oder Hinweise eingegangen, die zu einer Planänderung führen würden. Es wurden lediglich die Symbole zur nachrichtlichen Übernahme der Kulturdenkmäler noch konkretisiert sowie Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem wurde das Symbol zur Nahwärme im Kesselhaus gestrichen, da noch unterschiedliche Standorte überprüft werden. Der Bebauungsplan kann als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

30.09.2013	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
14.10.2013	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
26.10.2013	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss soll zeitnah gefasst werden, um dem Investor eine ausreichende Planungssicherheit zu geben.

Für die Anordnung der Nutzungen (Spielplatz, Mobilitätsstation, Trafostation, Parken usw.) auf dem Quartiersplatz und den Grünflächen wird durch die Stadt Offenburg noch ein detailliertes Konzept erstellt.

Der Investor plant, auf der Grundlage des Bebauungsplans einen Hochbauwettbewerb für die neu zu errichtenden Gebäude durchzuführen. Falls sich hieraus noch Änderungsbedarf im Detail ergeben sollte, kann dies im Rahmen eines Änderungsverfahrens berücksichtigt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

145/13

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 04.09.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 143 "Mühlbach - Spinnereigelände" in Offenburg -
Satzungsbeschluss

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ werden bestehende Bebauungspläne komplett bzw. zum Teil ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 88 „Innenstadt Teil 14 (Parkhaus Wasserstraße)“ wird durch den Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ komplett ersetzt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist künftig Teil des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“. Der Bebauungsplan Nr. 126 „V + E Obi Markt an der Freiburger Straße“ wird in Teilbereichen, in denen er durch den neuen Bebauungsplan überlagert wird, entlang der Kronenstraße, ersetzt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Übersichtsplan denkmalgeschützter Gebäude im Mühlbachareal
- 2a. Standort Produktionshalle West (kein Denkmalschutz)
3. Fortgeschriebenes städtebauliches Konzept (Stand 20.08.2013)
4. Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
5. Bebauungsplan - textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Satzung

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