

**BEBAUUNGSPLAN NR. 143**  
**„Mühlbach - Spinnereigelände“**

**OFFENBURG**

**BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG**

**14.10.2013**

**DEZERNAT II STABSSTELLE STADTPLANUNG**

**501.510.26.1-143**

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass und Ziele der Planung</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| 1.1       | Sanierungsgebiet                                                                                           | 3         |
| 1.2       | Städtebaulicher Wettbewerb „Mühlbach“                                                                      | 3         |
| 1.3       | Erforderlichkeit zur Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen                                            | 4         |
| 1.4       | Bebauungsplanverfahren                                                                                     | 4         |
| <b>2</b>  | <b>Geltungsbereich</b>                                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Flächennutzungsplan</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>4</b>  | <b>Angaben zum Bestand</b>                                                                                 | <b>5</b>  |
| 4.1       | Lage und Topographie                                                                                       | 5         |
| 4.2       | Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse                                                    | 6         |
| <b>5</b>  | <b>Städtebaulicher Entwurf</b>                                                                             | <b>6</b>  |
| <b>6</b>  | <b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>                                                                    | <b>6</b>  |
| 6.1       | Art der baulichen Nutzung                                                                                  | 6         |
| 6.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                  | 8         |
| 6.3       | Bauweise                                                                                                   | 9         |
| 6.4       | Flächen für Nebenanlagen                                                                                   | 9         |
| 6.5       | Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen                                                                       | 10        |
| 6.6       | Flächen für den Gemeinbedarf                                                                               | 10        |
| 6.7       | Verkehrsflächen                                                                                            | 11        |
| 6.8       | Grünflächen                                                                                                | 11        |
| 6.9       | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht                                                                              | 12        |
| 6.10      | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft           | 12        |
| 6.11      | Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen | 12        |
| 6.12      | Entwässerungskonzept                                                                                       | 12        |
| <b>7</b>  | <b>Umweltbelange</b>                                                                                       | <b>13</b> |
| <b>8</b>  | <b>Immissionen</b>                                                                                         | <b>14</b> |
| 8.1       | Geruch                                                                                                     | 14        |
| 8.2       | Lärm                                                                                                       | 14        |
| <b>9</b>  | <b>Altlasten</b>                                                                                           | <b>16</b> |
| <b>10</b> | <b>Denkmalschutz</b>                                                                                       | <b>17</b> |
| <b>11</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                                 | <b>18</b> |
| <b>12</b> | <b>Energiekonzept</b>                                                                                      | <b>19</b> |
| <b>13</b> | <b>Städtebauliche Daten</b>                                                                                | <b>19</b> |
| <b>14</b> | <b>Bodenordnung</b>                                                                                        | <b>19</b> |
| <b>15</b> | <b>Kosten</b>                                                                                              | <b>20</b> |
| <b>16</b> | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG</b>                                                             | <b>20</b> |
| 16.1      | Dächer                                                                                                     | 20        |
| 16.2      | Einfriedungen                                                                                              | 20        |
| 16.3      | Gestaltung unbebauter Grundstückfläche                                                                     | 21        |
| 16.4      | Werbeanlagen                                                                                               | 21        |
| 16.5      | Niederspannungsfreileitungen                                                                               | 21        |

## **1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG**

Der 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 und Umnutzung des früheren Firmenareals in ein innenstadtnahes gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“.

### **1.1 Sanierungsgebiet**

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

### **1.2 Städtebaulicher Wettbewerb „Mühlbach“**

Die räumliche Konkretisierung der Sanierungsziele und des Leitbilds ist durch den anschließend durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs „Mühlbach“ (Beschluss des Planungsausschusses am 21.01.2009) erfolgt. Mit seiner Hilfe wurden Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen gefunden. Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen korrigiert sowie die funktionale und verkehrliche Anbindung an die Altstadt und die umliegenden Quartiere aufgezeigt werden. Es sollen neue Wohnquartiere und attraktive, urbane Stadträume mit Aufenthaltsqualität entstehen sowie die bestehenden Wohn- / Mischquartiere aufgewertet werden. Besondere Würdigung soll dabei die Gestaltung des Zwingerparks mit Mühlbach finden. Das Leitmotiv zur Entwicklung des Gebiets wird als „innenstadtnahes ökologisches Wohnen im Park“ beschrieben. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 22.06.2009 vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss, das Konzept des vom Preisgericht ausgewählten Preisträgers, Büro K 9 – Borgards, Lösch, Piribauer, mit dem Büro faktorgrün, beide aus Freiburg – den weiteren Planungen zugrunde zu legen. Das Wettbewerbskonzept wurde anschließend von den Preisträgern überarbeitet und durch Ergebnisse gleichzeitig laufender Planungen ergänzt, z.B. den neuen Standort für die Kindertagesstätte oder die Konzeption für die Wohnbebauung Fischerstraße / An der Wiede, und dem Planungsausschuss am 28.11.2011 vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss, das überarbeitete Gesamtkonzept dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zugrunde zu legen (Drucksache 178/11).

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

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

Im südlichen Teil soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“ geändert und erweitert werden. In diesem Bereich geht es um die historisch gewachsene kleinteilige Bebauung der Kinzigvorstadt beiderseits der Hauptstraße. Die öffentliche Erschließung ist vorhanden. Eine Neuordnung von Grundstücken kommt nur in kleineren Teilbereichen in Frage.

Der nördliche Teil des Sanierungs- und Wettbewerbsgebiets, beinhaltet das Gelände der ehemaligen Spinnerei zwischen Kronenstraße, Wasserstraße, Mühlbach und Wilhelm-Bauerstraße und den östlich angrenzenden Zwingerpark bis zur Stadtmauer. Hier geht es um die grundlegende Neuordnung einer großflächigen Industriebrache und ihrer Wiedernutzbarmachung und Umwandlung in ein zentrumsnahes Wohnquartier.

### **1.4      Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan „Mühlbach Spinnereigelände“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Er dient der Innenentwicklung, da bestehende Gewerbe- und Brachflächen wiedernutzbar gemacht werden.

Die in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Die entstehenden Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegen unter 20.000 m². Ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht in gewisser Weise mit dem Bebauungsplan „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“, 4. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam gefasst und das Verfahren fast zeitgleich durchgeführt. Ein räumlicher Zusammenhang besteht, da die Geltungsbereiche entlang der Wilhelm-Bauer-Straße aneinander grenzen. Ein sachlicher Zusammenhang ist allerdings nicht gegeben, da es sich bei dem Spinnereigelände um eine Umnutzung eines ehemaligen Firmengeländes handelt und bei dem Bebauungsplan „Kinzigvorstadt – Wiede Teilbereich 3“, 4. Änderung um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung in einem bestehenden Quartier.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden darf. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hingegen wegen des großen öffentlichen Interesses an dem Stadtquartier nicht verzichtet.

Durch den Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ wird der das Parkhaus an der Wasserstraße betreffende Bebauungsplan „Innenstadt – Teilbereich 14“ überlagert. Zudem wird der Bebauungsplan „Obi-Markt an der Freiburger Straße“ teilweise im Bereich der Kronenstraße überlagert. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Mühlbach Spinnereigelände“ werden die überlagerten Bereiche der bestehenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ befindet sich westlich der Stadtmauer zwischen Kinzig und dem Mühlbach. Der Geltungsbereich beinhaltet im Westen die Kronenstraße und im Norden die Wasserstraße. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an die Wilhelm-Bauer-Straße und im Osten bis an die Stadtmauer.

## **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des ehemaligen Spinnereigeländes im Norden als Mischbaufläche, südlich davon als Wohnbaufläche und östlich des Mühlbachs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Die vorliegende Planung beabsichtigt, entlang der Straßen im Norden und Westen sowie im Bereich der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude Mischgebiete auszuweisen und im Südwesten eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vorzusehen. Das bestehende Parkhaus wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ und die übrigen Bereiche als Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht damit in den Wesentlichen Nutzungsarten aber nicht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Abweichungen ergeben sich bei dem Sondergebiet, der Gemeinbedarfsfläche und den Mischgebieten.

Unabhängig von der Frage inwieweit der Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans angesehen werden kann, erlaubt das im vorliegenden Fall angewendete beschleunigte Verfahren, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans „Mühlbach Spinnereigelände“ ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **4 ANGABEN ZUM BESTAND**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Spinnereigelände liegt westlich der Altstadt zwischen Mühlbach und Kronenstraße. Im Norden schließt sich der Schlachthof an; im Süden grenzt das Spinnereigelände an die nördliche Kinzigvorstadt.

Das Plangebiet ist praktisch eben, die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 151 m ü.N.N. Es besteht ein leichtes Gefälle zum Mühlbach hin.

Es liegen keine genauen Daten zu den Grundwasserständen vor. Im Rahmen des Altlastengutachtens wurden abgeteufte Sondierungen bis 3,50 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Hierbei wurde Grundwasser ab einer Tiefe von 2,15 m

angetroffen. In den Betriebsbrunnen betrug der Grundwasserflurabstand im Mittel 2,36 m unter Geländeoberkante.

#### **4.2 Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse**

Ein Großteil der Grundstücke des ehemaligen Spinnereigeländes befindet sich in privatem Eigentum; einige der Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Die ehemalige Fabrikantenvilla (Villa Bauer) ist samt umgebendem Park in städtischem Eigentum. Die ehemalige Villa Linse ist im Privateigentum eines Dienstleistungsbetreibers.

Die Produktionsgebäude stehen allesamt abgesehen von einzelnen Zwischennutzungen leer, nur die Arbeiterwohnungen, das Meisterwohnhaus sowie die Villa Linse und die Villa Bauer werden genutzt. In der Villa Bauer befinden sich derzeit das Institut für deutsche Sprache und die Musikschule der Stadt; in den Räumlichkeiten der Villa Linse ist ein Dienstleistungsunternehmen ansässig. Die Arbeiterwohnungen und das Meisterwohnhaus werden nach wie vor als Wohngebäude genutzt; sie sind jedoch dringend sanierungsbedürftig.

Nordöstlich des Webereihochbaus besteht eine Wasserkraftanlage am Mühlbach-Kanal. Aus technischen Gründen soll die Wasserkraftanlage an dieser Stelle aufgegeben und ca. 40 m südlich neu gebaut werden.

Für den Geltungsbereich des Plangebiets besteht, mit Ausnahme des Bereichs des Parkhauses an der Wasserstraße und des Obi-Baumarkts, kein gültiger Bebauungsplan.

### **5 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Der Entwurf sieht eine städtebauliche Neuordnung des innerstädtischen Quartiers unter zwei Aspekten vor: Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und verbesserte Anbindung an die Altstadt über den Zwingerpark.

Den identitätsstiftenden Mittelpunkt des neuen Quartiers stellen das Kesselhaus und der Webereihochbau sowie die Villa Bauer samt neugegliedertem Park dar. Die in den denkmalgeschützten Gebäuden geplanten Nutzungen und die bereits bestehenden Einrichtungen in der Villa Bauer (Institut für deutsche Sprache, Musikschule) tragen zur Belebung des Stadtquartiers bei. Im Bereich westlich der Villa Bauer ist die Errichtung einer Kindertagesstätte geplant; für das Gebäude wurde ein separater hochbaulicher Wettbewerb ausgeschrieben.

Die zu erhaltenden ehemaligen Spinnereigebäude werden von offenen Wohnstrukturen flankiert, denen jeweils private Grünflächen zugeordnet sind. Entlang der Wasser- und Kronenstraße ist eine im Vergleich zu den innenliegenden Quartieren höhere Bebauung geplant, die das Quartier einrahmt und durch das Angebot von gewerblichen Flächen zur Nutzungsvielfalt beiträgt.

Verschiedene Wegebeziehungen von Ost nach West, über den Mühlbach und durch den Zwingerpark, binden das Quartier über kurze Wege an die Altstadt an. Der Mühlbach wird entlang des westlichen Promenadenufers vielfältig erleb- und nutzbar; er bildet gemeinsam mit dem Zwingerpark einen attraktiven innerstädtischen Erholungsraum nicht nur für die zukünftigen Bewohner des Quartiers.

### **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Gebiet wurden verschiedene Nutzungen festgesetzt: durch Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Flächen für Gemeinbedarf soll an

diesem Standort ein belebtes und Nutzungsdurchmischtes Stadtquartier entstehen. Das bereits bestehende Parkhaus im Nordosten an der Wasserstraße wurde als Sondergebiet aus dem Bebauungsplan „Innenstadt – Teilbereich 14“ übernommen, die südlich des Parkhauses liegende Grünfläche, der sog. Zwingerpark, wurde als Parkanlage festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Handwerksbetriebe ebenso ausgeschlossen, wie auch die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Festsetzungen sollen die Konflikte mit der überwiegenden Wohnbebauung z.B. durch Gewerbelärm oder stetigen An- und Abfahrtslärm an Tankstellen verhindern, außerdem ist die Erschließung hierfür nicht ausreichend geeignet. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen hohen Platzbedarf haben und diese daher in der innenstadtnahen Lage städtebaulich nicht richtig angeordnet wären.

Der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben in den allgemeinen Wohngebieten erfolgte im vorliegenden Fall auch, da im Plangebiet ein großer Anteil an Mischgebieten vorhanden ist, in denen ein gewisser Anteil an Gewerbebetrieben notwendigerweise angesiedelt werden muss um die gewünschte Mischung auch tatsächlich zu erreichen. Dadurch werden die kleineren gewerblichen Nutzungen in die Mischgebiete gelenkt und in den Wohngebieten kann ein hoher Grad an Wohnruhe und –qualität gewährleistet werden.

In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da der für diese Nutzungen benötigte Platzbedarf nicht zur Verfügung steht, bzw. diese innenstadtnahen Flächen aus städtebaulicher Sicht zu wertvoll für solche Nutzungen sind.

Vergnügungsstätten werden in den Mischgebieten ebenfalls ausgeschlossen. Der Gemeinderat hat am 30.05.2011 das „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption“ (Vergnügungsstättenkonzept) beschlossen (Drucksache Nr. 64/11). Gemäß den Ausführungen des Gutachters dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten der Kernstadt dem Schutz der Wohnnutzung und sozialer und musikalische Einrichtungen z.B. der Kindertagesstätte, der Wahrung der Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten z.B. durch die Stadtsanierung und der Sicherung des Bodenpreisgefüges.

Im Sondergebiet ist die Nutzung eines Parkhauses zulässig. Zusätzlich sind notwendige Nebeneinrichtungen wie z.B. Toilettenanlagen oder Erste-Hilfe-Räume im Gebäude zugelassen. Diese Festsetzung wurde im wesentlichen aus dem bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt – Teilbereich 14“ übernommen und sichert das bestehende Parkhaus.

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innen-stadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Waren-

sortimente unter 800 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Mischgebieten zulässig bleiben. In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Einzelhandelsnutzung bereits durch die Vorschrift in § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO auf die der Gebietsversorgung dienenden Läden beschränkt.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Diese Festsetzung ermöglicht die Entwicklung eines aufgelockerten Stadtteils mit verhältnismäßig hohem, unüberbaubarem Freiraumanteil. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 variiert zwischen 10,0 und 13,0 m, was einer Geschossigkeit von maximal drei bzw. vier Vollgeschossen entspricht und für die innerstädtische Lage durchaus angemessen erscheint. Auch für das Mischgebiet MI1 ist eine maximale Höhe von 13,0 m festgesetzt, was einer bis zu viergeschossigen Bebauung entspricht. Für beide Gebietstypen gilt, dass Solaranlagen die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Dies soll bei Flachdachgebäuden die notwendige Aufständigung der Fotovoltaikanlagen ermöglichen. Für das bereits bestehende allgemeine Wohngebiet WA 3 und Mischgebiet MI 4 wurde eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer, aufgrund des hohen Sockels, maximalen Höhe von 16,0 m und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Bereich um das Meisterwohnhaus) ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Die GRZ im WA 4 wurde auf 0,6 festgesetzt und liegt damit deutlich über der für allgemeine Wohngebiete üblichen GRZ. Dies ist der besonderen städtebaulichen Situation mit seiner historisch bedingten Gebäudestruktur (Vor- und Hinterhaus) geschuldet, die vom Maß der baulichen Nutzung eher einen Mischgebietscharakter besitzt, nun aber als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll. Zudem soll zusätzlich östlich an das Meisterhaus angrenzend ein neues Kopfgebäude für den dort geplanten Platz entstehen, sodass die GRZ angehoben werden muss. Aufgrund der geringen betroffenen Fläche des WA 4 von ca. 540 m<sup>2</sup> und der Tatsache, dass sich im Osten der Gebäude eine aufgelockerte grüne Parkstruktur anschließt, scheint die Festsetzung der GRZ auf 0,6 an dieser Stelle jedoch vertretbar.

Die Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wurde auf 0,6 festgesetzt, um so eine großzügige Ausnutzung des Grundstückes samt notwendiger Nebenanlagen zuzulassen und entspricht der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Obergrenze im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das Mischgebiet MI 2 ist sehr stark an der bestehenden Situation orientiert; so wurde für das Kesselhaus eine dreigeschossige, aufgrund der hohen Räume, maximal 15,0 m hohe Bebauung festgesetzt. Für den Webereihochbau ist eine dreigeschossige, maximal 13,0 m hohe Bebauung zugelassen.

Die Festsetzungen des Mischgebiet MI 3 orientieren sich an der bestehenden Villa Linse. Daher wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt; das Gebäude darf zwei Geschosse und eine Höhe von maximal 10,0 m nicht überschreiten.

Um städtebaulich ein strukturiertes Gebiet mit deutlichen Raumkanten zu entwickeln und um den aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurf möglichst klar umzusetzen, wurde in den Baufenstern des Mischgebietes MI 1, entlang der Straßen, durch Baulinien die zwingende Gebäudekante festgesetzt; im seitlichen und rückwärtigen Bereich sind die Baufenster nur als Baugrenze ausgestaltet und ermöglichen so eine flexiblere bauliche Gestaltung. Im übrigen Plangebiet sind die Baufenster als Baugrenzen festgesetzt, sodass individueller Spielraum für die Gebäudeposition entsteht. Aufgrund der relativ schmal gehalten Baufenster ist allerdings nicht von großen Gebäudeücksprüngen auszugehen.

Um alle notwendigen Einrichtungen und Nutzungen in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ unterbringen zu können, wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt. Die Gebäudehöhe wurde auf maximal 10,0 m festgesetzt, die eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglichen. So fügt sich der Neubau gut in den bestehenden Kontext der denkmalgeschützten Gebäude im Süden und Osten bzw. in die neu geplante nördliche Wohnbebauung ein.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ (Bereich der Villa Bauer) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit maximal 20,0 m Höhe festgesetzt, die auf das bestehende, spitzwinkelig ausgebaute, Walmdach zurückgeht. Diese Werte orientieren sich stark an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden. Um einerseits eine gute bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, andererseits aber auch die bestehenden Parkstrukturen auf der Gemeinbedarfsfläche zu schützen, wurde eine GRZ von 0,4 festgelegt.

Die Festsetzungen des Sondergebietes „Parkhaus“ betreffend sind am bestehenden Gebäude orientiert und spiegeln mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18,0 m die derzeit von der Wasserstraße wahrnehmbare Gebäudehöhe wieder. Die sehr hohe Grundflächenzahl von 1,0 wurde gewählt, um das Sondergebiet relativ eng um das bestehende Parkhaus abgrenzen zu können. Aufgrund der solitären Stellung des Parkhauses und des dadurch ausreichenden Abstandes zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen ebenso wie mit dem anschließenden Zwingerpark und dem Mühlbach ist dennoch keine beengte Situation zu erwarten.

### **6.3 Bauweise**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 sowie die Mischgebiete MI1, MI2 und MI4 und die beiden Gemeinbedarfsflächen wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine geschlossene Bebauung mit Ausbildung deutlicher Raumkanten. Die Bebauung kann dabei auch über 50 m Länge betragen und für hinterliegende Bereiche eine lärmschützende Wirkung erzielen.

Für das Mischgebiet MI3 ist entsprechend der Bestandsbebauung die offene Bauweise festgesetzt, sodass die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Durch diese Festsetzung wirkt der Bereich aufgelockert und im Zusammenspiel zwischen Bebauung und Freifläche angemessen großzügig.

Für das Sondergebiet „Parkhaus“ wurde in Anlehnung an das bestehende Parkhaus die abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, jedoch auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **6.4 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen, die einen Bruttorauminhalt von über 25 m<sup>3</sup> aufweisen, sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten nur innerhalb der Baufenster zugelassen. Diese Festsetzung soll den Anteil der unbebauten Grundstücksflächen schützen, Wildwuchs von großen Nebenanlagen auf dem Grundstück ver-

hindern und so qualitätvolle Freiflächen und Gartenbereiche in den Wohngebieten ermöglichen. Gleichzeitig bleibt aber gewährleistet, dass Geräteschuppen oder Gartenlauben, die in der Regel einen Brutto-Rauminhalt von unter 25 m<sup>3</sup> aufweisen, in den Gartenbereichen möglich sind. Zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straße sind keine hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen zulässig, um die Vorgartenzone von Einbauten freizuhalten. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind ebenfalls nicht geregelt und damit im gesamten Plangebiet zugelassen, um bei der Umsetzung des Energiekonzeptes (vgl. Punkt 12) flexible Lösungen zu ermöglichen.

### **6.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Da im Gebiet der ruhende Verkehr nur untergeordnet in Erscheinung treten soll, sind Garagen im gesamten Plangebiet zugelassen und auch gewollt. Die weitgehende Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen hat aber zur Folge, dass diese unterirdisch eine recht große Fläche einnehmen können und daher unter Umständen mit den festgesetzten Grundflächenzahlen trotz der in der BauNVO ohnehin vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeit an Grenzen stoßen. Daher wurde geregelt, dass mit Tiefgaragen die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden darf, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. So kann eine ausreichend dimensionierte Fläche für die im Quartier benötigten unterirdischen Stellplätze gewährleistet werden und das Quartier einen qualitätvollen öffentlichen (Straßen-)raum, ohne Überfrachtung durch oberirdisch parkende Fahrzeuge, ausbilden. In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Eine Ausnahme bildet das WA 4. In diesem Bereich sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück zulässig, um in Verbindung mit dem Wohngebäude eine optimale Lösung zu erreichen. Die festgesetzten Stellplatzzonen entsprechen den Darstellungen des städtebaulichen Entwurfs. Die privaten Stellplätze, die z.B. im nordwestlichen Plangebiet entlang der Straße vorgesehen sind, sind den angrenzenden Gebäuden im Mischgebiet zugeordnet. Oberirdische Carports und Garagen sind mit Ausnahme des WA 4 in allen Wohn- und Mischgebieten unzulässig. Diese Festsetzung unterstützt die oben genannte Konzeption, da das Parken im Wesentlichen in Tiefgaragen erfolgen soll und der öffentliche Raum dadurch qualitativ ausgestaltet werden kann.

### **6.6 Flächen für den Gemeinbedarf**

In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern dienen sowie alle erforderlichen Nebeneinrichtungen z.B. Spielplätze zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig. Durch die Einrichtung der Kindertagesstätte wird das Quartier gerade für junge oder zukünftige Familien interessant, da sich Arbeit und Familie aufgrund kurzer Wege bei Bedarf gut und zeitsparend kombinieren lassen. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ ist für Gebäude und Einrichtungen, die der Vermittlung von Bildung dienen, vorbehalten. Zugelassen sind daher Lehr- und Veranstaltungsräume für schulische, kulturelle, soziale und musische Veranstaltungen, alle erforderlichen Nebeneinrichtungen und Anlagen (z.B. Lager- und Technikräume, Küchen, Abstell- und Sanitärräume). Stellplätze für Schüler/Besucher und dort Beschäftigte sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze südlich des Quartiersplatz zulässig.

## **6.7 Verkehrsflächen**

Das Erschließungskonzept sieht ein gut abgestuftes System für den Pkw-, Rad- und Fußgängerverkehr vor. Die zukünftigen Anwohner können das Gebiet von Westen über die Wasserstraße und die verlängerte Kronenstraße, über einen Ringschluss mit dem Pkw erreichen. Kleinere Verbindungsstraßen zwischen den Misch- und Wohngebietsbereichen sind als verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten, um die Entstehung eines verkehrsreduzierten Gebietes mit qualitätvollen öffentlichen (Straßen-)Räumen zu unterstützen. Falls die Anschlussstelle Kronenstraße an die Wasserstraße für den aufkommenden Verkehr nicht ausreichend sein sollte, kann die östlich gelegene Anschlussstelle, welche als Fuß- und Radweg festgesetzt ist, für den Kfz-Verkehr genutzt werden. Die Kronenstraße wird zukünftig für den Kfz-Verkehr nicht mehr durchgängig sein. Hierdurch soll erreicht werden, dass nur Bewohner oder Besucher des Mühlbachareals die Kronenstraße nutzen. Die allgemeine Nutzung der Straße als Abkürzung soll so verhindert werden und zusätzliche Verkehre im Quartier vermieden werden.

Die Promenade westlich des Mühlbachufers ist allein dem nicht motorisierten Verkehr zugedacht und erhöht, gemeinsam mit dem bestehenden Zwingerpark, die Aufenthalts- und Erholungsqualität im Gebiet.

Da der neue Stadtteil auch unter klimaschützenden Belangen entwickelt werden soll, ist eine Mobilitätsstation im Süden des Quartiersplatzes vorgesehen. An dieser überdachten Station können verschiedene Verkehrsmittel, wie z.B. Fahrräder, Car-Sharing-Pkw oder Pedelecs (elektrische Fahrräder) ausgeliehen werden. Eine solche Station unterstützt das Klima auf zweierlei Art: zum einen verzichten manche Anwohner auf Anschaffung oder Nutzung des eigenen Pkw und greifen auf das Angebot der Station zurück. Zum anderen unterstützen die Elektrofahrzeuge, die nach Möglichkeit mit Strom aus erneuerbaren Energien gespeist werden, den Umweltschutz.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht auf der Südseite entlang der Wasserstraße und der Brücke über den Mühlbach ein neuer Radweg.

## **6.8 Grünflächen**

Im Plangebiet sind mehrere öffentliche Grünflächen vorhanden, die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und gesichert werden.

Der bestehende Zwingerpark, der zum größten Teil unter Denkmalschutz steht, verläuft zwischen Mühlbach und ehemaliger Stadtmauer und stärkt als verbindender Grünraum sowohl die Nord-Süd, als auch zukünftig die Ost-West-Verbindungen der Innenstadt. Im nördlichen Bereich des Parks, in Nähe des Parkhauses, besteht bereits ein Kinderspielplatz, der auch in Zukunft erhalten werden soll.

Durch die neue Wasserkraftanlage, die sich ca. 40 m südlich des alten Standorts, befinden wird, werden neue Grünflächen am westlichen Mühlbachufer geschaffen. Der bestehende Mühlbachseitenkanal wird zugeschüttet und verlegt. Auf der zugeschütteten Fläche entsteht eine neu Grünfläche, welche der besseren Zugänglichkeit des Mühlbachufers dienen soll.

Die weiteren öffentlichen Grünflächen, die sich um die Villa Bauer gruppieren sollen u.a. als Standort für die bestehende große Blutbuche und weitere bestehende Bäume gesichert werden. Sie können auch, soweit möglich, zur Versickerung des Regenwassers dienen.

Östlich und westlich der Villa Linse bestehen Grünflächen, die als private Grünflächen erhalten werden sollen.

Insgesamt sollen die Grünflächen dazu beitragen, dass bei aller gebotenen städtebaulichen Dichte des neuen Quartiers ausreichend Freiräume gesichert werden, die zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität wie auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Durchgrünung des Gebiets beitragen.

#### **6.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Im Mischgebiet MI2 ist nordöstlich des Webereihochbaus ein gemeinsames Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dies gewährleistet Anwohnern und Besuchern, die sich zu Fuß oder mit dem Fahrrad durch das Quartier bewegen, eine verkehrssichere Durchquerung des Gebietes. Vor allem für den Fahrradfahrer ermöglicht das Fahrrecht eine bessere Einsehbarkeit der Straße und der Promenade. Zudem soll Ver- und Entsorgungsbetrieben die Zugänglichkeit zu der Wasserkraftanlage vor allem zur Wartung der Anlage gewährleistet werden.

#### **6.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Boden neben dem notwendigen Maß nur geringfügig zu versiegeln und das Grundwasser zu schützen, werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Private Wege-, Pkw-Stellplatzflächen und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden; dies gilt jedoch nur, wenn gewährleistet ist, dass keine wasserverunreinigenden Stoffe in das Erdreich und somit auch in das Grundwasser gelangen können.

#### **6.11 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

Um den bestehenden Baumbestand nördlich der Wasserstraße zu sichern wurden der dauerhafte Erhalt der Bäume und deren Pflege festgesetzt. Bei Abgang eines solchen Baumes ist dieser zu ersetzen. Auch die Blutbuche nördlich der Kindertagesstätte ist zu erhalten.

Zur Durchgrünung und qualitätvollen Aufwertung des Plangebietes samt seiner Freiräume sowie zur Gliederung des Verkehrsraumes wurden zahlreiche neu anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese tragen zudem auf vielfältige Weise zur Kleinklimaverbesserung im Quartier bei: zum einen filtern sie Schadstoffe aus der Luft, zum anderen verhindern sie gerade im Sommer durch ihren Schattenwurf ein verstärktes Aufheizen der versiegelten Flächen. Um in der Umsetzung des Planentwurfes flexibel zu bleiben, dürfen die Baumpflanzungen geringfügig von den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten abweichen.

Zur kleinräumigen Durchgrünung wurden zudem Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA3) und des Mischgebietes MI1 vorgegeben. Dort sind pro 400 qm angefangener Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen; bereits bestehende Bäume können angerechnet werden. Im Sommer können die Baumschatten eine Aufheizung der Wohnräume vermindern, während sie im Herbst/Winter, nach Abwerfen des Laubes, passive Solarerträge zulassen.

#### **6.12 Entwässerungskonzept**

Für den Bereich des ehemaligen Spinnereigeländes wird ein neues Kanalnetz im Trennsystem erstellt. Dabei wird der Schmutzwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Kronenstraße angeschlossen, dessen Kapazität für die vorgesehene Einleitung ausreicht.

Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt die in § 45 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelte Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers. Die vorliegende Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht, Ingenieurgruppe Geotechnik 12/2010) belegt, dass mit einem Grundwasserflurabstand von 1,5 m die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Ein Anschluss an den sickerfähigen Untergrund ist grundsätzlich möglich, aufgrund des Durchlässigkeitsbeiwertes sind voraussichtlich Sickerpackungen erforderlich. Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsantrags zum Bauvorhaben zu prüfen. Der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ ist bereits in der Planungsphase und im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen einzuschalten und die geplante Grundstücksentwässerung ist durch diesen zum Bau freizugeben.

## **7 UMWELTBELANGE**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Im Einzelnen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt zu beschreiben:

#### **Boden**

Der Bebauungsplan ist mit positiven Auswirkungen auf den Bodenschutz verbunden. Der Umfang der versiegelten Flächen ist im gegenwärtigen Zustand mit dem alten Spinnereigelände deutlich höher als er zukünftig sein wird.

#### **Wasser / Versickerung**

Mit der Entsiegelung gehen eine Zunahme des versickerungsfähigen unversiegelten Bodens und eine Erhöhung der Grundwasserinfiltration einher. Der Mühlbach wird als Gewässerlauf im Bebauungsplan gesichert und durch den Abriss von Gebäuden in seinem Umfeld aufgewertet.

#### **Arten und Biotope**

Mit der Entwicklung des Grünzuges am Mühlbach geht eine Aufwertung seiner Biotopfunktion einher, die seine Bedeutung für standortheimische Flora und Fauna verbessert. Die Sicherung des vorhandenen Grünbestandes im südlichen Teil des Plangebietes und die umfangreichen Pflanzgebote im nördlichen Teil verbessern darüber hinaus die Lebensraumfunktion des Plangebietes für Tiere und Pflanzen.

#### **Klima**

Damit verbunden ist eine Stärkung der stadtklimatischen Ausgleichsfunktionen, die insbesondere im inneren Stadtbereich Offenburgs von hoher Bedeutung sind.

### **Stadt- und Landschaftsbild / Erholung**

Als Erholungsraum werden der Mühlbachgrünzug und die neuen Freiflächen inmitten des Quartiers ebenfalls gegenüber dem gegenwärtigen Zustand deutlich aufgewertet. Das bislang nicht zugängliche Spinnereigelände wird als Wohn- und Arbeitsquartier für die Bevölkerung nutzbar und erlebbar. Die Konzeption des gesamten Mühlbachareals über einen städtebaulichen Wettbewerb und die Planung einzelner Teilbereiche (Kindertagesstätte) über Architektenwettbewerbe trägt zu einer architektonisch qualitätvollen Gestaltung des Quartiers bei.

## **8 IMMISSIONEN**

### **8.1 Geruch**

Aufgrund des nördlich liegenden Schlachthofgeländes wurde ein Geruchsgutachten beim Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe in Auftrag gegeben und dieses am 16.06.2011 vorgelegt. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde das Gutachten vom Landratsamt als nicht vollständig nachvollziehbar eingestuft, eine abschließende Stellungnahme abgelehnt und eine Überarbeitung gewünscht. Im ergänzenden Schreiben des Ingenieurbüros Lohmeyer vom 20.08.2012 wurden die Angaben im Gutachten ergänzt bzw. näher erläutert. Das Ergebnis, dass die in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) festgelegten Immissionswerte für Wohn- und Mischgebiete trotz Nähe zum Schlachthof eingehalten werden und keine weiteren Maßnahmen zu treffen sind, bleibt bestehen. Darüberhinaus ist anzumerken, dass der Schlachthof mittelfristig aufgegeben werden soll.

### **8.2 Lärm**

Aufgrund der zum Teil stark befahrenen Straßen und der in der Umgebung liegenden Betriebe wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde unter Berücksichtigung des aktuellen städtebaulichen Konzeptes vom Büro Heine + Jud aus Freiburg durchgeführt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **Gewerbelärm**

#### Schlachthof

Der Schlachthof, welcher nördlich der Wasserstraße an das Bebauungsplangebiet „Mühlbach – Spinnereigelände“ angrenzt, verursacht durch An- und Abfahrtverkehre, Belieferungen, technische Anlagen sowie durch die Stallanlagen Lärm. Dieser Lärm wird als Gewerbelärm angesehen. Für die Beurteilung sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm anzuwenden.

Durch den Gewerbelärm des Schlachthofs sind vor allem die Mischgebiete entlang der Wasserstraße betroffen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für tags werden eingehalten. Nachts kommt es entlang der Wasserstraße und an der Nordostecke des in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Um die lärmempfindlichen Nutzungen, wie das Wohnen zu schützen, sind an den Nordseiten der Mischgebiete entlang der Wasserstraße nur Räume für gewerbliche Nutzungen sowie bei Wohnungen nicht schutzbedürftige Räume (Küchen,

Bäder, etc.) zulässig. Bei dem Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind nur nicht schutzbedürftige Räume an der betroffenen Gebäudeecke zulässig.

Andere Räume sind an den betreffenden Gebäudeseiten zulässig, wenn durch andere Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierzu zählen z.B. vorgelagerte Fassaden oder nicht zu öffnende Fenster. Eine Ausnahme von den genannten Lärmschutzmaßnahmen kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind.

Die genannten Festsetzungen beziehen sich auf die Bestandssituation, solange der Schlachthof in Betrieb ist. Da eine Aufgabe des Schlachthofs in den kommenden Jahren vorgesehen ist, wird festgesetzt, dass bei Einstellung der Schlachthofnutzung und dort keine Emissionen mehr entstehen, die zu einer Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm im Mischgebiet führen, die genannte Nutzungseinschränkung entfällt.

#### Obi-Parkplatz

Der Parkplatz des Obi-Baumarkts wird in der Regel während der Tageszeiten genutzt, so dass während der Nachtstunden keine Lärmbelastungen durch Parkierungsverkehr zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts in den angrenzenden Mischgebieten eingehalten.

#### Wasserkraftanlage

Durch den Betrieb der Wasserkraftanlage entstehen Lärmimmissionen. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Gemäß dem Gutachten werden vor allem durch den Generator, die Zu- und Ablüftungsleitungen der Kühlung und der Hydraulikpumpe für die Rechenanlage Lärmimmissionen verursacht. Gemäß den Aussagen des Gutachters werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nahe gelegenen Allgemeinen Wohngebieten eingehalten. Am Webereihochbau, dem Gebäude, welches sich am nächsten an der Wasserkraftanlage befindet, werden die Richtwerte für Mischgebiete, in denen auch die Nutzung Wohnen zulässig ist, im Nachtzeitraum nicht eingehalten.

Um die lärmempfindlichen Nutzungen, wie das Wohnen zu schützen, sind an der Ostseite des Webereihochbaus nur Räume für gewerbliche Nutzungen sowie bei Wohnungen nur nicht schutzbedürftige Räume (Küchen, Bäder, etc.) zulässig. Andere Räume sind an der betreffenden Gebäudeseite nur zulässig, wenn durch andere Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Hierzu zählen z.B. vorgelagerte Fassaden oder nicht zu öffnende Fenster.

#### **Verkehrslärm**

Für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen in der städtebaulichen Planung können die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 herangezogen werden (Orientierungswerte für MI tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)). Die Orientierungswerte dienen der angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Sie sind keine Grenzwerte; von ihnen kann insbesondere in vorbelasteten Bereichen abgewichen werden. Wenn im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, passiver Schallschutz) vorzusehen und planungsrechtlich zu sichern.

Gemäß den Ausführungen des Lärmgutachters sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Tag von 74 dB(A) an den Fassaden der geplanten Gebäude entlang der Wasserstraße im Mischgebiet MI 1 zu verzeichnen. Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum werden in diesem Mischgebiet entlang der Wasserstraße bis 63 dB (A) überschritten. Diese Überschreitungen werden vom Straßenverkehrslärm der Wasserstraße verursacht.

Der erforderliche Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Für die schutzbedürftige Bebauung wird ein passiver Lärmschutz festgesetzt, der die Zumutbarkeit der Geräuscheinwirkungen in den Aufenthaltsräumen auch ohne Verwirklichung der Lärmschutzbebauung sicherstellt.

Hierzu werden von den Verkehrslärmeinwirkungen maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgeleitet und Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen festgesetzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist nach DIN 4109 bei Straßenverkehrslärmeinwirkungen der um 3 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel für den Tagzeitraum.

## **9**

### **ALTLASTEN**

Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche gemäß Altlastenkataster wurde in die Planzeichnung übernommen.

Es wurde ein Altlastengutachten vom Büro „Weber Ingenieure“ aus Offenburg erstellt. Nachfolgend sind die Ergebnisse des Altlastengutachtens kurz zusammengefasst dargestellt:

Aufgrund der durchgeführten Proben an elf verschiedenen Standorten des ehemaligen Betriebsgeländes ist davon auszugehen, dass das Gesamtareal künstliche Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,25 m und 2,10 m aufweist. Die Zusammensetzung der Ablagerungen ist dabei sehr inhomogen und reicht von sandig, schluffigen Bodenbereichen bis zu Abschnitten mit Bauschutt, Schlacke, Straßenaufbruch und Ascheanteilen (wahrscheinlich durch Brände auf dem Betriebsgelände). Ab ca. 2,10 m Tiefe stehen die natürlich gelagerten quartären Sande und Kiese der Rheinebene an.

Am Standort der Probenentnahmen lagen keine Belastungen der Bodenluft vor; in Bezug auf Bodenfeststoffe wurden jedoch Verunreinigungen gefunden. Zum einen wurde eine leicht erhöhte Konzentration Arsen auf der Freifläche nordwestlich des Betriebsgebäudes am Kesselhaus gefunden, zum anderen traten an verschiedenen Stellen Böden mit Entsorgungsrelevanz auf. Auch die Grundwasserproben wiesen zum Teil Auffälligkeiten auf; so wurden sowohl im Bereich eines der Betriebsbrunnen als auch an einzelnen Probenentnahmestandorten erhöhte Konzentrationen verschiedener Schadstoffe nachgewiesen, die einmal auch über dem zulässigen Prüfwert liegen.

Die Untersuchungsergebnisse können abschließen wie folgt bewertet werden:

- Für das Schutzgut Mensch wird bei geplanter Flächennutzung keine Gefährdung gesehen.

Der Bodenfund mit Arsen liegt zwar über dem angenommenen Prüfwert für Kinderspielflächen, derzeit ist ein direkter Kontakt mit dem Boden aufgrund der Tiefenlage (1,0 m – 2,1 m) und der bestehenden Flächennutzung nicht gegeben.

Bei einer Umnutzung der betroffenen Fläche mit Tiefbauarbeiten, in dessen Zusammenhang heute tieferliegende Bodenhorizonte an die Oberfläche gelangen können, ist das Gefährdungspotenzial bezüglich des Schutzgutes Mensch in Abhängigkeit der angestrebten Nutzung ggf. erneut zu überprüfen.

- Im Grundwasser wurden an verschiedenen Stellen leicht erhöhte Schadstoffkonzentrationen gefunden, die entweder nachzuvollziehen sind oder nur kleinräumig auftreten. Aus diesen Gründen wird für weiterführende Untersuchungen oder gefahrenabwehrende Sanierungen kein Handlungsbedarf gesehen.
- Aufgrund der verschiedenen Schadstoffnachweise ist anfallender Bodenaushub als überwachungsbedürftiger Abfall anzusehen, der ggf. nur unter gesonderten Sicherungsmaßnahmen wiederverwendet werden kann.

Da die Standorte der Probenentnahmen eher orientierenden Charakter haben, ist es nicht auszuschließen, dass horizont- oder teilflächenbezogen höhere Schadstoffkonzentrationen sowohl im Boden und Grundwasser als auch in der Bodenluft auftreten können, als die bisher ermittelten. Aufgrund der geplanten Umstrukturierung des Gesamtareals wird daher im Sinne eines geordneten Entsorgungsmanagements angeraten, etwaige Rückbaumaßnahmen und Tiefbauarbeiten mit Entseelung von Flächen fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Mit dem Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der auch die Beseitigung von Altlasten einschließt.

## 10 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind: Kesselhaus mit Turbinenhalle, Schlosserei und Schmiede, Webereihochbau, Villa Bauer (Wilhelm-Bauer-Straße 16) mit Park und Mauer (Westseite), Meisterwohnhaus (Wilhelm-Bauer-Straße 22) und Nebengebäude, Arbeiterwohnhäuser (Kronenstraße 1-22), Brücke Wasserstraße über den Mühlbach. Zudem wurden der Mühlbach und der Zwingerpark als Kulturdenkmale eingestuft.

Die Denkmaleigenschaft der Parkfläche als Privatpark der Unternehmervilla (Teil der Sachgesamtheit Villa Bauer) ist durch die Gesamtheit der Eingriffe nicht mehr gegeben. Die wesentlichen Flächen der Parkanlage bleiben aber in ihrer Denkmaleigenschaft als „Freiflächen“ der Sachgesamtheit Spinnerei und Weberei erhalten.

Die Gebäude der ehemaligen Spinnerei und Weberei sowie die Freiflächen stellen zusammen eine Sachgesamtheit dar, die ein wichtiges und aussagekräftiges Dokument der Offenburger Industriekultur widerspiegeln.

In das städtebauliche Konzept konnte ein Großteil der denkmalgeschützten Bauten integriert werden. Das Meisterwohnhaus, die Villa Bauer mit einem Teil der Parkanlage, der Webereihochbau, ein Teil des Kesselhauses samt Turbinenhalle und die Arbeiterwohnhäuser werden erhalten.

Ein Erhalt der denkmalgeschützten Schlosserei sowie des westlichen Abschnitts des Kesselhauses mit Kohlebunker, Kohleförderanlage und mehreren Heizkesseln ist mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar. Der westliche Abschnitt 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 teilweise auf einer Fläche, die zukünftig der Wohnnutzung dient und zum anderen auf einer Fläche, die für die verkehrliche Erschließung benötigt wird. In diesem Bereich sind gemäß städtebaulichem Konzept mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Ein Erhalt der eingeschossigen Schlosserei sowie des Kesselhausanbaus lässt sich somit nicht mit den Zielen des städtebaulichen Konzepts vereinbaren. Eine Umplanung, um auch diese Gebäude zu erhalten, würde dazu führen, dass die Möglichkeiten zum Wohnungsneubau weiter beschnitten würden. Das Planungsziel, hier ein neues Wohngebiet entstehen zu lassen, wäre nicht mehr ausreichend gewährleistet.

Das Kesselhaus selbst sowie der Webereihochbau können erhalten werden und werden gemäß dem städtebaulichen Konzept in den neu entstehenden Quartiersplatz eingebunden.

Der Mühlbach-Kanal ist auf seiner gesamten Länge zwischen Aus- und Einmündung in die Kinzig geschützt; sein Verlauf sowie die Uferbefestigungen und waserbaulichen Anlagen sind zu erhalten. Der Zwingerpark (Flst.Nr. 154) wurde 1899 eingeweiht; die Parkanlage mit altem Baumbestand, bauzeitlicher Wegeführung und bauzeitlichen Gestaltungselementen wie z.B. wegbegleitende Mauern, Treppenanlagen und Sockelbauten für Statuen ist als Sachgesamtheit zu erhalten. Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz.

Durch den neuen Standort der Wasserkraftanlage wird ein Teil der bestehenden seitlichen Ausleitung aus dem Mühlbach-Kanal (Triebwerkskanal) auf einer Länge von etwa 130 m aufgegeben und zugeschüttet. Dies muss als erheblicher Eingriff in die bestehende denkmalkonstituierende Substanz angesehen werden. Allerdings ist ein Großteil des jetzigen Kanal-Seitenarms durch Gebäude überbaut und insofern nur begrenzt wahrnehmbar.

Der geplante Abbruch der über dem Kanal errichteten Gebäude wird voraussichtlich ohnehin einen unvermeidbaren Eingriff in die Bausubstanz des Triebwerkskanals mit sich bringen.

Durch die Zuschüttung von Teilen des Mühlbach-Seitenarms ergeben sich außerdem Vorteile für die Nachnutzung des denkmalgeschützten Spinnereihochbaus. Die räumliche Situation vor diesem Gebäude kann u.a. städtebaulich großzügiger gestaltet werden.

Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußere Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist gemäß § 12 DSchG ein Kulturdenkmal besonderer Bedeutung.

Teile des Geltungsbereichs (Stadtmauer, Zwingerpark, Mühlbach und Grünanlagen westlich des Mühlbachs) sind ein archäologisches Kulturdenkmal.

## **11 VER- UND ENTSORGUNG**

Im Rahmen der Umsetzung müssen im Plangebiet (westlich des Mühlbachs) neue Leitungstrassen zur Ver- und Entsorgung entstehen.

Entsprechend werden während des Neubaus der Verkehrsflächen in Koordination mit den versorgenden Betrieben neue Leitungen für Frisch- und Schmutzwasser sowie der Stromversorgung im Gebiet gelegt und an das bestehende Netz angeschlossen.

## **12 ENERGIEKONZEPT**

Die Stadt Offenburg hat bei der Planungs- und Entwicklungsgesellschaft ebök aus Tübingen die Erarbeitung eines Energiekonzeptes in Auftrag gegeben. Die Gesellschaft ermittelt, welche energetischen Standards bei den Alt- und Neubauten auch unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes erreicht werden können und entwickelt ein Wärmeversorgungskonzept für den Stadtteil. Bezüglich des energetischen Gebäudestandards wurde untersucht, welcher Effizienzhausstandard mit welcher Art der Wärmeversorgung (z.B. Solar, Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme) unter welchem (technischen) Aufwand herzustellen ist. Für die Bestandsgebäude scheint in vertretbarem Aufwand maximal der energetische Standard der EnEV 2009 umsetzbar; für die neugeplanten Gebäude sind vor allem die Effizienzhausstandards sowie der Passivhausstandard, unter wärmetechnischer Versorgung durch Nah-/Fernwärme bzw. Holzpellets, denkbar.

Generell ist eine Nahwärmeversorgung im Plangebiet vorgesehen und in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk oder einer Holzhackschnitzelanlage mit niedrigen CO<sub>2</sub>-Emissionen möglich. Die Nahwärmeversorgung führt zu günstigen Wärmepreisen und ist aus Nutzersicht, unabhängig vom Baustandard, günstiger als eine dezentrale Versorgung.

Ein Standort für die zentrale Wärmeversorgung ist im Quartier vorgesehen und noch festzulegen.

Da keine Festsetzung bzgl. Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Strom, Wärme, Gas und Wasser dienen, getroffen wurde, sind diese im gesamten Plangebiet zulässig; dadurch kann das geplante Energiekonzept des Stadtteils unterstützt werden.

Die Aufständigung von Solaranlagen auf Flachdächern sowie eine Höhenüberschreitung durch Solaranlagen auf selbigen wurde zugelassen, sodass optimale Nutzungsmöglichkeiten für Fotovoltaik oder Solarthermie gegeben sind.

## **13 STÄDTEBAULICHE DATEN**

|            |                                             |         |        |
|------------|---------------------------------------------|---------|--------|
|            | Gesamtfläche                                | 7,79 ha | 100 %  |
| öffentlich | Verkehrsfläche<br>(Straße, Fuß- und Radweg) | 1,92 ha | 24,6 % |
|            | Gemeinbedarfsfläche                         | 0,56 ha | 7,2 %  |
|            | Öffentliche Grünfläche                      | 1,48 ha | 19,0 % |
|            | Gewässer                                    | 0,37 ha | 4,7 %  |
| privat     | Wohngebiete                                 | 1,53 ha | 19,7 % |
|            | Mischgebiete                                | 1,63 ha | 20,9 % |
|            | Sondergebiet                                | 0,23 ha | 3,0 %  |
|            | Private Grünfläche                          | 0,07 ha | 0,9 %  |

## **14 BODENORDNUNG**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

**15 KOSTEN**

Es ist vorgesehen einen Erschließungsvertrag abzuschließen, so dass der Erschließungsträger die Kosten die im Rahmen der Erschließung anfallen, trägt.

**16 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG**

**16.1 Dächer**

Für die neuen Gebäude in den allgemeinen Wohn- und Mischgebieten und der Gemeinbedarfsfläche wurden Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 3° festgesetzt. Diese sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, extensiv zu begrünen und tragen so positiv zum Mikroklima und der Versickerung innerhalb des Quartiers bei. Da die derzeit zeitgemäße Dachform des Flachdachs für alle neuen Gebäude festgesetzt wurde, entsteht ein modernes und homogenes Gesamtbild.

Für die Bereiche der bereits bestehenden Gebäude im WA3, MI2 und MI3 sowie der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ wurden keine Festsetzungen bzgl. Dachform und –Neigung aufgenommen. Da es sich bei diesen Gebäuden um denkmalgeschützte Gebäude handelt, gelten im Falle von Neubau/Umbau die jeweiligen Bestimmungen und Spielräume.

Für den Bereich WA4 wurde eine Dachneigung von 60° festgesetzt; dies ist auf den geplanten Anbau eines neuen Gebäudes an das denkmalgeschützte Meisterwohnhaus zurückzuführen. Damit sich das neue Gebäude optisch gut an das Meisterwohnhaus angleicht, wurde die gleiche Dachneigung für Gebäude in diesem Bereich festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen ist die Aufständigung von Solaranlagen auf Sattel- und Walmdächern nicht zugelassen; die allgemeine Nutzung von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen soll jedoch, unter weiteren Auflagen wie z.B. der maximal erlaubten Länge der Aufbauten von ½ der zugehörigen Dachfläche, ermöglicht werden. Es wird allerdings generell darauf hingewiesen, dass unabhängig von den örtlichen Bauvorschriften bei denkmalgeschützten Gebäuden weitergehende Einschränkungen möglich sein können und geplante bauliche Maßnahmen auch mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

**16.2 Einfriedungen**

Um ein offenes Erscheinungsbild und gleichzeitig einen qualitativollen öffentlichen Straßenraum im inneren des neuen Quartiers zu ermöglichen, wurden Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,5 m als Einfriedungen im Bebauungsplangebiet festgesetzt. Lediglich aus Sicherheitsgründen für die Kinder dürfen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „ Kindertagesstätte“ auch andere Einfriedungen verwendet werden.

Die Bereiche entlang der Wasser- und Kronenstraße sowie der Wilhelm-Bauer-Straße, die überwiegend als Mischgebiete ausgewiesen sind, dürfen aufgrund der möglichen gewerblichen Nutzung und damit verbundenen Sicherheitsbestimmungen auch anders eingefriedet werden. Allerdings sind Mauern und Einfriedungen aus Stacheldraht im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie den geplanten offenen Charakter des Quartiers stören.

**16.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche**

Die unbebauten Flächen sind in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dadurch soll die unbebaute Fläche geschützt werden und dem Freiraum Qualität erhalten bleiben. Auch die Vorgärten in den allgemeinen Wohn- und den Mischgebieten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden, da dies die Qualität des öffentlichen Straßenraumes im Quartier stark beeinträchtigen würde.

**16.4 Werbeanlagen**

Im gesamten Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg mit Rechtskraft vom 01.09.2007. Im vorliegenden Bebauungsplan wurden keine neuen Regelungen getroffen, um diesbezüglich eine einheitliche Vorgehensweise zu gewährleisten.

**16.5 Niederspannungsfreileitungen**

Freileitungen sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen, um das Stadtbild nicht durch oberirdische Kabeltrassen negativ zu beeinträchtigen.

Offenburg, den \_\_\_\_.



Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser