

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

- 
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss
- 

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.03.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2014	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ wird gemäß Anlage 1 verkleinert. Die Flurstücke Nr. 811, Nr. 812 und ein Teil von Flurstück Nr. 828/1 der Gemarkung Offenburg werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen und wie in der Anlage 2 dargestellt in den Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 153 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, nördlicher Teil“ einbezogen.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen des Wettbewerblchen Dialogverfahrens statt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.
- Ziel 15: Stärkung der Identifikation der Bürger/-innen mit ihrer Stadt und Erhöhung der Attraktivität von Offenburg für Besucher und Gäste.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Bereits seit 1990 wurde das Areal zwischen Gustav-Rée-Anlage, Unionrampe und Hauptstraße in den Einzelhandelsanalysen als geeigneter Standort für die Erweiterung der Einkaufsinnenstadt definiert. In seiner Sitzung am 08.10.2007 hat der Gemeinderat von den Untersuchungsergebnissen der GMA Kenntnis genommen und beschlossen, das bisher praktizierte Zentrenkonzept beizubehalten und die Entwicklung der Nördlichen Innenstadt zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt vorzubereiten. Der Standort nördlich der Gustav-Rée-Anlage soll zukünftig den dritten Pol des Einzelhandelsdreiecks mit den bestehenden Polen "Lindenplatz" und "mittlere Hauptstraße" bilden, und somit zu einer Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels beitragen.

Nachdem die Sparkasse Offenburg / Ortenau ihre Hauptstelle in die Oststadt verlagert und sich entschieden hatte, ihre Geschäftsstelle in der nördlichen Innenstadt zu verkleinern und die alte Sparkassenzentrale aus den 70er Jahren aufzugeben, bot sich eine Gelegenheit, den südlichen Teil des Gebäudeblocks neu zu ordnen und in seinem Erscheinungsbild aufzuwerten. Im Einvernehmen mit der Sparkasse Offenburg/Ortenau beschloss die Stadt, für die Grundstücke der Sparkasse und die Grundstücke der Stadt ein Vergabeverfahren in Form eines Wettbewerblichen Dialogs durchzuführen. Die Ausschreibung wurde 2012 gestartet und mit der Erteilung des Zuschlags an OFB/MIB am 16.12.2013 abgeschlossen. Als Grundlage für das Grundstücksvergabeverfahren wurde aufbauend auf das Zentrenkonzept durch Herrn Prof. Martin Schirmer ein städtebauliches Zielkonzept der GMA zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt entwickelt (Drucksache 122/08). Die Ziele bildeten gleichzeitig die Grundlage für die Bewertung des Investorenkonzepts. Sie wurden in die Ausschreibungsunterlagen übernommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

---

Diese formulierten Ziele bilden weiterhin die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und für die künftige Nutzung und Bebauung im Nordteil des Bereichs "Nördliche Innenstadt / Unionrampe". Der Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept des Siegers im wettbewerblichen Dialogverfahren (siehe Drucksache 226/13 und Anlage 3). Der Bebauungsplan soll somit für das Vorhaben des Wettbewerbsiegers eine Rechtsgrundlage schaffen. Gleichzeitig sollen die planerischen Grundstrukturen und die öffentlichen Wegeverbindungen dauerhaft gesichert werden. Erweiterungen und Nutzungsänderungen, die sich auf die Innenstadt hinsichtlich des Handels auswirken können, sollen in dem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde mit dem Bieter ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt sowie weitere Vorgaben und Obergrenzen definiert.

### 3. Geänderter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Geltungsbereich (Drucksache 0122/13) im Nordwesten verkleinert. Die Grundstücke Hauptstraße 19 und Hauptstraße 21 wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Als Bestandteil des Kerngebiets, das sich zu beiden Seiten der nördlichen Hauptstraße bis zum ZOB erstreckt, sollen die Grundstücke in die Planungen für den nördlichen Teil einbezogen werden. Eine Aufnahme der Grundstücke in das Sondergebiet Einkaufsquartier, in dem nur wenige Kerngebietsnutzungen zulässig sind, wurde daher als Planungsalternative nicht weiter verfolgt.

Das gilt auch für einen kleinen Teil des Straßengrundstücks im Bereich der Kreuzung Unionrampe/Gustav-Ree-Anlage, auf dem sich heute Stellplätze befinden. Eine Überplanung soll im Zusammenhang mit der Entwicklung des nördlichen Teilbereichs erfolgen. Der Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, nördlicher Teil“ wird daher um die betreffenden Grundstücke erweitert.

### 4. Wesentliche Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt für die Vergabegrundstücke von Stadt und Sparkasse ein Sondergebiet Einkaufsquartier fest. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich werden ihrer Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsfläche oder Grünanlage festgesetzt, wobei der westliche Teil der Gustav-Ree-Anlage zwischen Hauptstraße und Lange Straße wie im Verkehrskonzept für die nördliche Innenstadt vorgesehen als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird (siehe auch Drucksache 124/13 und 124-1/13).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

Das Sondergebiet Einkaufsquartier untergliedert sich in zwei Teilbereiche. Die Teilbereiche bilden gleichzeitig die neuen Grundstücke ab, die im Anschluss an das Dialogverfahren gebildet wurden. In dem nordwestlichen ca. 0,14 ha großen Bereich mit der Sparkasse Offenburg / Ortenau als Eigentümer sind Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Räume für freie Berufe zulässig. In dem größeren östlichen Teilbereich sind klein- und großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen zulässig. Diese ca. 1,17 ha große Fläche wird von dem Investor OFB/MIB, der im Dezember 2013 den Zuschlag im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogverfahrens erhalten hat, erworben. In einzelnen Bereichen des Sondergebiets sind außerdem in den Obergeschossen Wohnungen zulässig. An zwei Standorten sind ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig.

Um die Qualitäten des Entwurfskonzepts sicherzustellen, werden mit wenigen Ausnahmen Baulinien festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass die Wege und Plätze im Quartier und an der Gustav-Ree-Anlage, so dimensioniert werden, wie es im Konzept des Bieters, der den Zuschlag erhalten hat, vorgesehen ist.

Neben einer maximalen Gebäudehöhe werden die Traufhöhen mit einem Mindest- und einem Höchstwert festgesetzt. Die Höhen orientieren sich ebenfalls an dem städtebaulichen Entwurf des Investors und lassen nur kleine Abweichungen zu. Auch für die Stadthalle werden sehr konkrete Vorgaben gemacht. Für den Fall, dass im Rahmen der Entkernungsarbeiten aus bautechnischen Gründen Teile abgebrochen werden müssen, wird sichergestellt, dass die Halle in den gleichen Ausmaßen wiederhergestellt wird.

Die Wege, die durch das Quartier führen, verbleiben im Eigentum des Investors. Allerdings räumt der Investor und Grundstückseigentümer die uneingeschränkte öffentliche Nutzung der Wege durch eine Dienstbarkeit ein. Analog zu dem eingetragenen Wegerecht werden die Wege im Bebauungsplan daher als Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Bauliche Anlagen, die diesem Zweck widersprechen, sind in den Bereichen nicht zulässig. Die Durchwegung wird zukünftig zusätzlich durch eine öffentlich rechtliche Widmung von Teilflächen gesichert. Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt beim Grundstückseigentümer.

Das neue Quartier ist sehr gut durch den ÖPNV sowie das Radwege- und Fußwegesetz erschlossen. Die Andienung der Läden erfolgt dezentral über die Wege im Quartier. Für die großen Ladeneinheiten im östlichen Gebäudekomplex (Lebensmittelvollsortimenter und Elektromarkt) ist zum Bahngraben hin orientiert eine zentrale Andienung vorgesehen. Oberirdische Stellplätze sollen im Einkaufsquartier ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, wobei die Zufahrt zwingend von Osten über die Verlängerung der Unionrampe erfolgen muss. Die Kapazität der Tiefgarage wird auf 500 Stellplätze begrenzt,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

um das Parkraumangebot und den damit verbundenen Verkehr gleichmäßig auf die vorhandenen Parkhäuser in der gesamten Innenstadt zu verteilen. Dadurch werden die drei Pole gleichermaßen bedient und das Einzelhandelsdreieck in seiner flächendeckenden Funktion gestärkt. Eine Konzentration des ruhenden Verkehrs und der Kundschaft auf einen Standort soll dadurch vermieden werden.

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellt und zu den Verkaufsflächen, zur Fassadengestaltung, zum Energiestandard und zu den Wegen im Quartier ergänzende Regelungen trifft. Außerdem hat sich der Investor verpflichtet, einen Teil der Kosten für Maßnahmen im direkt angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu übernehmen.

Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil eines dreiseitigen Vertragswerks zwischen der Stadt, dem Investor und der Sparkasse Offenburg/Ortenau, in dem sich der Investor unter anderem auch dazu verpflichtet, das Einkaufsquartier entsprechend dem Angebot vom 31.10.2013 zu bauen und zu betreiben bzw. betreiben zu lassen. Der dreiseitige Vertrag wurde mit dem Bieter in der letzten Dialogphase verhandelt und ist Bestandteil des abgegebenen, verbindlichen Angebots. Er wird in seiner Gesamtheit mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wirksam.

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

25.02.2013	Vorberatung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
18.03.2013	Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
05.11.2008, 14.03.2012, 05.02.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformation)
Schreiben v. 18.09.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

## 6. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

### 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 07.05.2012 hat der Gemeinderat beschlossen, zur Entwicklung der Nördlichen Innenstadt ein Vergabeverfahren in Form des wettbewerblichen Dialogs durchzuführen. Im Vorfeld wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchge-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Herr Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 08.02.2014
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

führt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit sind in die Beschlussfassung zum Ausschreibungstext eingeflossen. Am 05.02.2013 wurden die Konzepte der Wettbewerbsteilnehmer vorgestellt. Im Anschluss konnten die Bürger Anregungen geben. 2013 fanden weitere Informationstermine statt, an denen die Bieter ihre überarbeiteten Konzepte der Öffentlichkeit vorgestellt haben.

Die meisten Anmerkungen bezogen sich auf die Innenstadtverträglichkeit und die Verkehrserschließung. Die Auswirkungen des neuen Einkaufsquartiers auf die bestehenden Einzelhandelslagen wurden daraufhin im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs wiederholt untersucht. Durch zwei externe Gutachter wurde nachgewiesen, dass von den geplanten Projekten keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Anregungen zum Verkehr sind in den Beschluss zur künftigen Verkehrserschließung für das Entwicklungsprojekt Nördliche Innenstadt eingeflossen (Drucksache Nr. 124/13). Die Wünsche der Bürger nach einem lebendigen, urbanen Quartier wie auch dem Erhalt der Stadthalle fanden Berücksichtigung. Die Stadthalle wird in das Einzelhandelsquartier integriert. Eine Wiederaufnahme der alten Nutzung wurde bereits im Vorfeld im Zusammenhang mit dem Neubau der Messehallen ausgeschlossen. Andere kulturelle Einrichtungen, die in erheblichem Maße von der öffentlichen Hand finanziert werden, wurden mit Blick auf die zahlreichen kulturellen Angebote ebenfalls abgelehnt.

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 18.09.2013 bis zum 16.10.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 6.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 26.09.2013

*Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen. Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:  
Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.2 Eisenbahn-Bundesamt**

Schreiben vom 30.09.2013

*Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Nördliche Innenstadt- Unionrampe, südlicher Teil“. Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn*

- *Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,*
- *das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,*
- *die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.*

*Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden keine Flächen einer Eisenbahn des Bundes überplant. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.3 Kabel bw**

E-Mail vom 02.10.2013

*Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.4 E-Werk Mittelbaden**

Schreiben vom 02.10.2013

*Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:*

- *Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

- *In der alten Stadthalle befindet sich eine kundeneigene Trafostation. Diese kann, sofern erforderlich, kostenpflichtig vom 20-kV-Netz abgetrennt werden.*
- *Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungsstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Schreiben vom 09.10.2013

*Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Lößlehm über nicht genau bekanntem Untergrund.*

*Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und DIN EN 1997 werden empfohlen. Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse [http://www.lgrb.uni-feiburg.de/lgrb/Service/geotourismus\\_uebersicht](http://www.lgrb.uni-feiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht) (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Für den Geltungsbereich weist das Geotop-Kataster keine Eintragungen auf. Die Empfehlung wurde an den Projektentwickler weitergeleitet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **6.2.6 Deutsche Bahn AG**

Schreiben vom 10.10.2013

*Aus Sicht der Deutschen Bahn AG sind folgende Bedingungen und Hinweise zu beachten:*

*Der Bebauungsplan Nr. 152, "Nördliche Innenstadt - Unionsrampe, südlicher Teil" befindet sich im Bereich der Planungen zur Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe - Basel (ABS/NBS KA-BA), Planfeststellungsabschnitt 7.1, wie sie vom 09.06.2008 bis 08.07.2008 öffentlich ausgelegt waren. Die Planungen des Vorhabenträgers sind zwingend zu berücksichtigen und in der Anlage ersichtlich. Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass sämtliche weitere Planungsunterlagen zur ABS/NBS KA-BA der Stadt Offenburg vorliegen.*

*Wie aus dem Plan zu entnehmen ist, sollen im Zuge der Realisierung der Antragstrasse (A3) in diesem Bereich die vorhandene Stützmauer erneuert und eine Schallschutzwand aufgesetzt werden. Hierzu wird der Bereich der Unionsrampe bauzeitlich zur Realisierung der Maßnahme benötigt. Im Bereich der Wegparzelle wird eine vorübergehende Inanspruchnahme mit anschließender dinglicher Sicherung*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*notwendig. Unterirdische Sicherungsmaßnahmen zur Rückverankerung des Verbaus erstrecken sich bis in den Bereich der vorhandenen Tiefgarage.*

*Mit der Offenlage tritt die sogenannte Veränderungssperre in Kraft, nach der wesentliche wertsteigernde oder das geplante Vorhaben wesentlich erschwerende Veränderungen untersagt sind bzw. nicht entschädigt werden. Dies bitten wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.*

*Ausweislich der von Ihnen vorgelegten Planunterlagen sieht der aufzustellende Bebauungsplan im Plangebiet eine Wohnnutzung vor. Den Scopingunterlagen (dort S. 6) entnehmen wir, dass die Stadt Offenburg bei der Planaufstellung die Schallimmissionen der ABS/NBS KA-BA in Gestalt der ausgelegten Planung berücksichtigen wird. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber der DB Netz AG keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet werden, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwz-RR 2002, 178) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207, 208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist. Für durch die neu hinzutretende Wohnbebauung ggf. erforderlich werdende zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hat daher die Stadt Offenburg im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Sorge zu tragen.*

*Die Planungs- und Realisierungsabsicht für die im Jahr 2008 ausgelegte Planung der ABS/NBS KA-BA besteht fort. Eine gegenüber der Antragstrasse abweichende Entscheidung hat die DB Netz AG als Antragsteller des Planfeststellungsverfahrens und Vorhabenträger nicht getroffen. Insbesondere ist die Realisierung der im Projektbeirat zur ABS/NBS KA-BA diskutierten Tunnelvariante bislang nicht geklärt.*

*Die straßenseitige Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit muss für die Wartung und Instandhaltung der Betriebsanlagen der DB Netz AG erhalten bleiben.*

*Im Bebauungsplanbereich sind folgende fernmeldetechnische Kabel oder TK- Anlagen der DB Netz AG enthalten:*

- *eine Rohrtrasse mit zwei Streckenfernmeldekabel*

*Die Lage der Systeme kann den beigefügten Planausschnitten entnommen werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan begründet keine Bauvorhaben, die zu einer wesentlich wertsteigernden oder das geplante Vorhaben der Bahn wesentlich erschwerenden Veränderung führen. Bei der Schalltechnischen Untersuchung wurde die Zugzahlen aus der Prognose 2015 zugrunde gelegt. Dass keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet werden, wird zur Kenntnis genommen. Die Realisierung der im Jahr 2008 ausgelegten Planung wird somit in keiner Weise erschwert. Dessen ungeachtet lehnt die Stadt Offenburg die Realisierung der A3-Trasse ab und erwartet, dass der Güterzugtunnel realisiert wird.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.

## 6.2.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 09.10.2013

*Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.*

*Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen. 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.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleibt weiterhin gewährleistet.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

## 6.2.8 IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 09.10.2013

*Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:*

*Nachvollziehbar ist, dass die Stadt Offenburg diesen wichtigen Teilbereich zwischen mittelalterlicher Innenstadt und zentralem Bus- sowie Hauptbahnhof entwickeln möchte.*

*Die uns vorgelegten Unterlagen reichen aus unserer Sicht für eine sachgerechte Beurteilung des Vorhabens jedoch nicht aus. U.a. fehlen eine ausführliche Darstellung sowie ein Vergleich der Konzepte und die erforderlichen gutachterlichen Analysen der möglichen Auswirkungen des jeweiligen Konzeptes.*

*Ob es grundsätzlich gelingen kann, mit der Neuordnung des Gebietes im Rahmen der aktuellen Bieterkonzepte zentrale Ziele wie "die zentralen Einkaufslagen entwickeln und stärken" oder "die Verbindung Bahnhof - Innenstadt stärken" zu erreichen, ist daher nicht bewertbar. Ebenso nicht bewertbar ist, ob mit dem Vorhaben raumordnerisch unzulässige Auswirkungen auf umliegende Städte und Gemeinden verbunden sein können.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs konnten nur eingeschränkt Unterlagen an Dritte weitergereicht werden. Außerdem wurde während des Verfahrens nicht für jedes Konzept eine eigene raumordnerische Prüfung durchgeführt. Die Entscheidung über den Zuschlag hat der Gemeinderat als Vergabestelle unter Einbeziehung von externen Gutachtern getroffen. Die zentralen Ziele wurden von allen drei Bietern, die ein Angebot abgegeben haben erreicht.

Für das Konzept des Bieters OFB/MIB, das den Zuschlag erhalten hatte, wurden die raumordnerischen Auswirkungen gutachterlich geprüft. Schädliche Auswirkungen auf die benachbarten Mittel- und Unterzentren können auf Basis dieser Untersuchung ausgeschlossen werden. Die gutachterliche Untersuchung zu dem Konzept von OFB/MIB, das Grundlage für den Bebauungsplan ist, wird im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt.

## **6.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Schreiben vom 11.10.2013

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

### *Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung*

*Dem Konzept und den Erläuterungen zum Bebauungsplan sind hinsichtlich dem beabsichtigten bzw. bestehenden Entwässerungssystems keine Angaben zu entnehmen. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die Maßgaben des allgemein gültigen Regelwerkes der Abwassertechnik sowie die entsprechenden Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW ausreichend berücksichtigt werden.*

*Bei einer erneuten Vorlage des Bebauungsplanes ist eine ausreichend konkrete Darstellung des tatsächlich beabsichtigten Entwässerungssystems zu berücksichtigen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet. Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern bzw. den Regenabfluss von den Grundstücken in die öffentliche Kanalisation zu drosseln. Eine Flächenversickerung ist auf dem bereits heute fast zu 100% versiegelten Grundstück nicht möglich. Um den Abfluss von Dachflächenwasser zu verzögern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer begrünt werden müssen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

## Altlasten / Bodenschutz

### 1. Sachstand

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Nördliche Innenstadt-Unionrampe, südlicher Teil“ liegen die nachfolgend genannten Altstandorte:*

- *Altstandort "Druckerei" (Objekt Nr. 00869) auf Grundstück, Flst.-Nr. 565. Für diesen Standort wurde im Auftrag der Stadt Offenburg eine Historische Untersuchung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Historischen Untersuchung wurde der Standort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 10.05.2012 auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.*
- *Altstandort 'EWM Hauptstraße 25' (Objekt Nr. 00978), auf Grundstück, Flst.-Nr. 564. Auf diesem Standort war laut Historischer Erhebung im Zeitraum von 1932 - 1978 produzierendes und verarbeitendes Gewerbe tätig, das nicht genauer beschreibbar ist. Auf dem Grundstück waren eine Trafostation sowie eine oberirdische Benzintankstelle (Zapfaß) vorhanden. Der Standort wurde hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 27.09.2012 auf Beweisniveau „BN 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.*
- *Altstandort 'Glasmanufaktur' (Objekt Nr. 00865), auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 812, 812/1 und 812/2. Dieser Standort wurde nach Historischer Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 23.12.2009 auf Beweisniveau „BN 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in "B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.*
- *Altstandort 'Tankstelle Linck' (Objekt Nr. 00779), von dem nur das Grundstück, Flst.- Nr. 828/1, im Bereich des Bebauungsplangebietes liegt. Auf Grundstück, Flst.-Nr. 828/1, befanden sich gemäß vorliegenden Unterlagen der Historischen Untersuchung, Tankstelle, Tanks und Zapfsäule. Der Altstandort wurde auf der Grundlage einer Historischen Untersuchung aus dem Jahr 1992 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bereits am 21.07.1993 auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.*

*Die Einstufung in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachts-erkundung/ Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.*

*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,*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*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.*

### *Fachtechnische Beurteilung*

*Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.*

*Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.*

*Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannter schutzwürdigen Belang (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss.*

### *Hinweis*

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördliche Innenstadt - Unionsrampe, südlicher Teil" stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.*

*Die Kenntnisse zu den oben unter Punkt 1 genannten Altstandorten 'Druckerei' (Objekt Nr. 00869, Flst.-Nr. 565) und 'Tankstelle Linck' (Objekt Nr. 00779, Flst.-Nr. 828/1), sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die genannten Altlasten der geplanten baulichen Nutzung entgegen stehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen.*

*Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.*

*Dem entsprechend sind auf beiden Altstandorten Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfas-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*send sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser“, Boden ...) einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Gegebenenfalls ist eine Sicherungs-/Sanierungskonzept zu erstellen, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung / Sanierung nicht beeinträchtigt.*

*Die Erkundungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.*

*Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen.*

*Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.*

*Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich verkleinert. Der Teilbereich des Flurstücks 828/1, auf dem sich die Tankstelle befand, befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich. Das Grundstück in der Hauptstraße 27 (Flst. 565), auf dem sich die Druckerei befand, wurde von dem Projektentwickler erworben. Eine eingehende Altlastenuntersuchung erfolgt durch den künftigen Eigentümer. Eine Untersuchung im hinteren Bereich des Grundstücks auf die nutzungsrelevanten Parameter Schwermetalle, BTEX, MKW und Cyanide wurde bereits in Auftrag gegeben. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich bereits abschätzen, dass die Ergebnisse der weiterführenden Untersuchungen keine Auswirkung auf eine bauplanerische Entscheidung und auf die planerischen Festsetzungen haben werden. Das Grundstück ist bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt eine Bebauung sowie sämtliche in Kerngebieten zulässige Nutzungen zu. Unter Berücksichtigung der momentanen Situation, der Nutzungen, die der Bebauungsplan künftig zulässt, und der Eigentümerkonstellationen können Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind oder in das Abwägungskonstrukt eingreifen, ausgeschlossen werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu den Altstandorten Hauptstraße 25 (Flst. 564) und „Glasmanufaktur“ (Flst. 812, 812/1 und 812/2) kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Fläche wird im Bebauungsplan als Altstandort gekennzeichnet. Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

*Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.*

*Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.*

*Hinweis*

*Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **6.2.10 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion**

Schreiben vom 14.10.2013

*Das Planungsgebiet „Nördliche Innenstadt-Unionrampe, südlicher Teil“ befindet sich etwa 980 m südwestlich des Bezugspunktes des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Ortenau-Klinikum Offenburg südlich dessen An- und Abflugfläche. Der Abstand zum Sonderlandeplatz Offenburg beträgt etwa 3 km. Der räumliche Abstand zur Platzrundenführung dieses Flugplatzes beträgt etwa 1400 m.*

*Bei Planung von Gebäuden oder technischen Einrichtungen im Planungsgebiet, die eine Gesamthöhe von mehr als 45 m ü. Grund aufweisen, ist die zivile Luftfahrtbehörde am Verfahren zu beteiligen.*

*Bei Beachtung dieser Hinweise werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 62, zivile Luftfahrtbehörde, stimmt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Nördliche Innenstadt-Unionrampe, südlicher Teil“ in Offenburg zu.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Gebäude und technische Einrichtungen mit einer Gesamthöhe von mehr als 45 m ü. Grund sind im Plangebiet nicht zulässig. Die Belange der Luftfahrt wurden berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

## 6.2.11 Stadt Kehl

Schreiben vom 19.12.2013 (ersetzt Stellungnahme vom 14.10.2013)

*In Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in o.g. Bebauungsplans äußert die Stadt Kehl folgende Bedenken.*

*Das städtebauliche Konzept für den Bereich „Nördliche Innenstadt“ in Offenburg sieht eine Neuordnung für den Gebäudeblock zwischen Hauptstraße, Unionsrampe und Gustav-Ree-Anlage vor. In Ergänzung zur Innenstadt soll ein lebendiges Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen. Der nördliche Bereich soll als Wohnstandort entwickelt werden. Für den südlichen Bereich ist hingegen der Anteil an Wohnen mit mindestens 10 % vorgesehen, kombiniert mit Nutzungen für Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.*

*Die Innenstadt soll dabei gegenüber den Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten gestärkt und Defizite im innerstädtischen Angebot sollen ausgeglichen werden.*

*Für den o.g. Bebauungsplan wird im Plangebiet des südlichen Teils ein Sondergebiet festgelegt.*

*Einzelhandelsgeschäfte sollen in der Summe auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Mit einer Priorisierung in Bezug auf Angebot und Betriebstypen des Einzelhandels und der Beschränkung der Anzahl von kleinen Nutzungseinheiten sollen negative Auswirkungen auf den Bestand minimiert werden. Darüber hinaus sollen im Bebauungsplan Vorgaben zu den Sortimenten gemacht werden.*

*Konkret sollen ein großflächiger Elektromarkt und ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 2.500 qm entstehen, während für den Textilbereich eine Verkaufsobergrenze festgelegt werden soll.*

*Die Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt wird im Ausschreibungstext für den wettbewerblichen Dialog mit ca. 40.000 qm betitelt.*

*Die Stadt Kehl befürchtet, dass es bei einer zusätzlichen Verkaufsfläche von mindestens 10.000 qm (entsprechend den Bieterkonzepten) zu Kaufkraftabflüssen in Kehl kommen wird und sich somit negative Wirkungen für das Mittelzentrum Kehl ergeben können.*

*In Kehl gibt es einige Einzelhandelsbetriebe, die durch den Kaufkraftabfluss der neu geplanten Verkaufsflächen in der Offenburger Innenstadt beeinträchtigt werden könnten. Neben den beiden geplanten großflächigen Märkten mit Lebensmittel und Elektrowaren, könnte der Verbrauchermarkt ebenfalls die Kundenströme in Kehl negativ beeinflussen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Stadt Kehl bezüglich der Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel in Offenburg, insbesondere in Bezug auf die Größe der neu auszuweisenden Verkaufsflächen, Bedenken hat.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt hat für das Bieterkonzept eine raumordnerische Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Gemäß dem von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) erstellten Gutachten lassen sich negative Auswirkungen auf die benachbarten Mittelzentren ausschließen. Für Elektrowaren sieht das Konzept eine Verkaufsfläche von 1.200 qm vor. In Kehl kann dies zu Umsatzrückgängen in dem Sortiment von bis zu maximal 5 % führen. Angesichts der sehr stabilen und in den letzten Jahren gestärkten Einzelhandelsstruktur in Kehl sind bei dieser Größenordnung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Um auch in Zukunft negative Auswirkungen auszuschließen, wird für zentrenrelevante Elektrosortimente entsprechend der gutachterlichen Empfehlung eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 qm festgesetzt. Es wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10 %) Maß genommen, sondern bei einer Größenordnung von max. 7 – 8 %. Dabei wurde auch jeweils die individuelle Situation in den betroffenen Nachbargemeinden berücksichtigt.

Der Lebensmittelmarkt dient in erster Linie zur Sicherung der Nahversorgung in der Innenstadt. Die Offenburger Innenstadt verfügt gegenwärtig über keinen Lebensmittelmarkt. Stadtplanerisches und raumordnerisches Ziel ist es generell, Nahversorgungsangebote zu schaffen oder zu sichern. Ein Lebensmittelmarkt sollte fester Bestandteil einer Innenstadt sein. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich, insbesondere, wenn es sich wie im vorliegenden Fall geplant um einen Lebensmittelmarkt in der Größenordnung von 1.500 qm Verkaufsfläche handelt. Bei Lebensmittelmärkten dieser Größenordnung sind keine Auswirkungen auf das Umland zu erwarten.

Bezogen auf das Kaufkraftpotenzial im Ortenaukreis beträgt die Abschöpfung lediglich 1 %. Maßgebliche Umverteilungen gegenüber Wettbewerbern sind im Umland nicht zu erwarten. In dem Gutachten der GMA wird ausgeführt, dass der städtebauliche Entwurf als verbindliches Angebot der OFB keine Erdgeschossflächen vorsieht (nur solche kommen für einen größeren Lebensmittelmarkt in Frage), die wesentlich größer als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind. Ein deutlich größerer Lebensmittelmarkt, der möglicherweise überörtliche Wirkungen hätte, lässt sich in dem Projekt somit nicht integrieren. Insofern sind bezüglich der Lebensmittelsortimente auch keine Obergrenzen zu formulieren.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

## 6.2.12 Handelsverband Südbaden e. V.

Schreiben vom 15.10.2013

*Sie teilen mit, dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet. Mit Ausnahme der Stadthalle ist das Vergabegrundstück als Kerngebiet festgesetzt. Und nach geltendem Recht sind in Kerngebieten ausdrücklich Einzelhandelsnutzungen zulässig. Dennoch soll eine Planänderung festgesetzt werden, die ein „Sondergebiet Einzelhandel“ regelt. Damit will die Stadt Offenburg Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimente rechtswirksam regeln, die z.B. in Kerngebieten so nicht dezidiert bestimmbar sind. Diese Rechtsänderung für ein ca. 2,25 ha großes Innenstadtareal - wobei die Firma GMA Ludwigsburg die Gesamtverkaufsfläche der Offenburger Innenstadt mit 42.000 qm ermittelt hat - wird von hier aus zur Kenntnis genommen, weil damit städtebauliche Ziele realisiert werden können.*

*Eine einzelhandelsbezogene Maximalgröße der angedachten „Einkaufsgalerie“ ist aus der Bebauungsplanunterlage nicht ersichtlich. Es ist lediglich ausgeführt - Zitat: „Gleichzeitig sollen die Einzelhandelsgeschäfte in der Summe auf ein vertragliches Maß beschränkt werden.“ Der Handelsverband bittet für seine abschließende Bewertung die Maximalverkaufsfläche in der Einkaufsgalerie zu benennen. Von Standortexperten des Handels wird übrigens für gewachsene Innenstadtlagen empfohlen, bei flächengroßen Neuvorhaben maximal 15 bis 20 % des Bestandes nicht zu überschreiten, damit nicht eine Angebotserosion in standortschwächeren Lagen des Versorgungskerns eintritt. Das kann der Verband aus eigenen Erfahrungen nachvollziehen.*

*Dezidiert ausgeführt wird im Plantext, dass im Bebauungsplan „ein großflächiger Elektromarkt und ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 qm und 2.500 qm vorzusehen sind“. Für das Textilwarenangebot - wohl in der Einkaufsgalerie - wird eine Verkaufsflächenobergrenze festgelegt, die allerdings nicht beziffert ist. Daneben soll die Anzahl der kleinen Läden (kleiner 200 qm) in einem städtebaulichen Vertrag beschränkt werden (der Verband geht da von Verkaufsfläche in der Beschränkung aus).*

*In der Bewertung des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil“ kommt der Handelsverband Südbaden zur Auffassung, dass einzelhandelsbezogene Flächenentwicklungen einmal in der Innenstadt eines Oberzentrums und zum anderen im Bereich eines ausgewiesenen Kerngebietes grundsätzlich dann unbedenklich sind, wenn ein „vertragliches Maß“ nicht überschritten wird. Dieses vertragliche Maß bestimmt die Stadt Offenburg durch ihre Entscheidungsträger im Kontext mit z.B. der innerstädtischen Angebotsstruktur im Einzelhandel.*

*Dass da immer betrieblicher Wettbewerb bei zuwachsenden größeren Verkaufsflächen entsteht, ist unbestritten. Hier will die Stadt Offenburg über den Ausweis eines „Sonstigen Sondergebietes“ einwirken, wie das oben bereits angeführt wurde. Das bestehende Angebotsdefizit beim Lebensmittelhandel und bei Elektrowaren in der Offenburger Innenstadt wird vom Verband aus seiner vorliegenden Kenntnis geteilt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*Nicht geteilt wird allerdings die Auffassung, dass bei allen anderen zentrenrelevanten Sortimenten Angebotsdefizite im Offenburger Versorgungskern „Innenstadt“ vorliegen. Allein schon die hohe Handelszentralität von über 150 % stützt diese Feststellung, auch wenn die zahlreich vorhandenen Handelsangebote in Gewerbegebietslagen von Offenburg den hohen Wert beeinflussen.*

*Das geplante Betriebskonzept „Einkaufsgalerie“ ist quasi ein integriertes Einkaufszentrum und vom geplanten Standort her in einem Oberzentrum eher weniger bedenklich, wenn eine offene Baukörperlösung realisiert wird, die Infrastruktur für den zusätzlichen Verkehrsfluss angelegt ist und eine ausreichende Anzahl Parkplätze geplant wird. Eine relevant wachsende und höhere Handelszentralität für Offenburg sieht der Verband allerdings nicht. Denn die stadtumgebenden Mittelzentren und Zentralorte sind nach Verbandskenntnis ebenfalls im Einzelhandelsangebot gut aufgestellt. Ziel in Offenburg muss sein, durch die angedachte „Einkaufsgalerie“ die Versorgungsinnenstadt gegenüber den übergroß entstandenen „Peripherie-Ansiedlungen“ zu verbessern.*

*Die angestrebte einzelhandelsbezogene Innenstadtstärkung von Offenburg mit der Ansiedlung von dort unterrepräsentierten Einzelhandelsnutzungen und die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze beim Textilwarenangebot bewertet der Handelsverband positiv, wenn eine verträgliche Gesamtverkaufsflächengröße (s.o) der Einkaufsgalerie festgelegt wird.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In dem geplanten Einkaufsquartier mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 qm nimmt der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport mit bis zu 6.450 qm gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche ein. Die Stadt hat für das Bieterkonzept eine raumordnerische Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. In dem von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) erstellten Gutachten wurde dargelegt, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren, insbesondere die Mittelzentren Kehl, Lahr, Achern und Haslach-Hausach-Wolfach und die Unterzentren Ettenheim, Oberkirch, Schwanau-Meißenheim sowie Biberach-Zell ausgehen.

Um negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren und ihre zentralen Versorgungsbereiche auch für die Zukunft auszuschließen, werden im B-Plan neben einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 12.000 qm und einer Obergrenze für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ von 6.450 qm Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment „Bücher, Schreib-/Spielwaren“ von 1.500 qm, für das Sortiment „Elektrowaren (zentrenrelevant)“ von 2.500 qm und für das Sortiment „Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren“ von 1.500 qm festgesetzt. Ausgehend von den aktuell vorgesehenen Verkaufsflächen und deren prozentualen Auswirkungen in den Nachbargemeinden wurde hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen noch verträglich sind. Dabei wurde auch jeweils die individuelle Situa-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

tion in den betroffenen Nachbargemeinden berücksichtigt und es wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10 %) Maß genommen, sondern bei einer Größenordnung von max. 7 – 8 %.

Die Verkaufsflächen für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wurde auf 6.450 qm begrenzt, um insbesondere negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel auszuschließen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden bei dieser Größenordnung nicht beeinträchtigt. In dem geplanten Einkaufsquartier soll ein Großteil der Anbieter im Bekleidungsbereich auf drei größere Anbieter mit Verkaufsflächen größer als 800 qm entfallen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche wird durch weitere Regelungen ergänzt. Zum einen wird in dem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der kleinen Läden (kleiner 800 qm) auf maximal 20 beschränkt. Zum anderen hat sich der Investor vertraglich verpflichtet, in dem Einkaufsquartier einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und einen Elektrofachmarkt zu betreiben.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

## 6.2.13 Stadt Haslach

Schreiben vom 18.10.2013

*Von Seiten der Stadt Haslach werden gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes Bedenken vorgebracht. Die Vergrößerung der Handelskapazitäten in Offenburg beeinträchtigt die Stadt Haslach in ihrer Handelsfunktion als Mittelzentrum. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. vom 15. Oktober 2013, welches diesem Schreiben als Anlage beigefügt ist, verwiesen.*

Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. vom 15.10.2013:  
Der Handels- und Gewerbeverein Haslach e.V. befürchtet durch die weitere Erhöhung der Ladenflächen in Offenburg eine Störung der relativen Zentralitätsfunktion der nächstgelegenen Mittelzentren, zu denen auch Haslach im Kinzigtal gehört. Innerhalb des Mittelzentrums Haslach-Hausach-Wolfach erfüllt Haslach in hervorragender Weise die Handelsfunktion im Sinne nicht nur der Grundversorgung, sondern vor allem für den sekundären Bedarf (u.a. Textil, GPK, Optik, Elektronik- und Elektrofachhandel). Ausweislich „4. Städtebauliches Konzept“ zielt der Bebauungsplan Nr. 152 auf eine deutliche Erweiterung der Ladenflächen Offenburgs gerade in diesen Bereichen. Die Ladenflächen Offenburgs -denn die bestehenden Flächen in den Industriegebieten zählen zweifelsohne mit- durch einen weiteren „großflächigen Elektrofachmarkt“ (die genaue Größe wird nicht angegeben und sollte Gegenstand der Überlegungen zur regionalen Strukturverträglichkeit der Maßnahme sein) nochmals massiv zu vergrößern stört nach Ansicht des Handels- und Gewerbeverein das Marktgleichgewicht zu den Mittelzentren in gut erreichbarer Entfernung erheblich. Mit Kundenabflüssen aus diesen ist zu rechnen, in deren Folge die bekannten Ne-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*gativeffekte wie Frequenzverluste, Umsatzeinbrüche und schließlich das Branchenmix gefährdende Ladenschließungen abzusehen sind. Ein weiterer großflächiger Elektrofachmarkt ist zum Schutz der anrainenden Mittelzentren abzulehnen. Die Beschränkung sogenannter „kleiner Läden“ legt im Umkehrschluss die Bevorzugung großer, wenn nicht großflächiger Ladengeschäfte mit Fachmarktcharakter nahe. Dieses ist aus denselben Gründen wie der geplante großflächige Elektromarkt aus unserer Sicht eine den Handel in den Mittelzentren gefährdende Planung. Ausdrücklich begrüßt wird seitens des Handels- und Gewerbeverein die Verkaufsflächenobergrenze im Textilbereich. Die Fachbehörden mögen prüfen, ob diese Obergrenze nicht aufaddiert nahe Null sein müsste, um nicht dieselben Gefährdungen wie die geplanten Großflächenstrukturen zu evozieren. Die Errichtung eines Verbrauchermarktes ist per se nicht gefährdend wohl aber die absehbare Funktionalisierung desselben als Ankermarkt für Textilketten oder ähnliches. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Vergrößerung der Handelskapazitäten in Offenburg die nahe gelegenen Mittelzentren in ihrer Handelsfunktion beeinträchtigen wird. Um eine Prüfung und Abwägung wird gebeten; Begrenzungen deutlich unter dem geplanten Flächenzuwachs sind für das mittel- und langfristige Überleben einer strukturgesunden Handelskulisse -die ausdrücklich auch die Mittelzentren beinhalten muss- im Ortenaukreis notwendig.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In dem geplanten Einkaufsquartier mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 qm nimmt der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport mit bis zu 6.450 qm gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche ein. Die Stadt hat für das Bieterkonzept eine raumordnerische Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. In dem von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) erstellten Gutachten wurde dargelegt, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren, insbesondere die Mittelzentren Kehl, Lahr, Achern und Haslach-Hausach-Wolfach und die Unterzentren Ettenheim, Oberkirch, Schwanau-Meißenheim sowie Biberach-Zell ausgehen. Die maximalen Umsatzrückgänge in Haslach bewegen sich in einer Größenordnung von 1 %. Damit sind in Haslach angesichts der stabilen Situation negative Auswirkungen auszuschließen.

Um negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren und ihre zentralen Versorgungsbereiche auch für die Zukunft auszuschließen, werden im B-Plan neben einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 12.000 qm und einer Obergrenze für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ von 6.450 qm Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment „Bücher, Schreib-/Spielwaren“ von 1.500 qm, für das Sortiment „Elektrowaren (zentrenrelevant)“ von 2.500 qm und für das Sortiment „Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren“ von 1.500 qm festgesetzt. Ausgehend von den aktuell vorgesehenen Verkaufsflächen und deren prozentualen Auswirkungen in den Nachbargemeinden wurde hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Herr Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 08.02.2014
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

Auswirkungen noch verträglich sind. Dabei wurde auch jeweils die individuelle Situation in den betroffenen Nachbargemeinden berücksichtigt und es wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10 %) Maß genommen, sondern bei einer Größenordnung von max. 7 – 8 %.

Die Verkaufsflächen für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wurde auf 6.450 qm begrenzt, um insbesondere negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel auszuschließen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden bei dieser Größenordnung nicht beeinträchtigt. In dem geplanten Einkaufsquartier soll ein Großteil der Anbieter im Bekleidungsbereich auf drei größere Anbieter mit Verkaufsflächen größer als 800 qm entfallen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche wird durch weitere Regelungen ergänzt. Zum einen wird in dem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der kleinen Läden (kleiner 800 qm) auf maximal 20 beschränkt. Zum anderen hat sich der Investor vertraglich verpflichtet, in dem Einkaufsquartier einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und einen Elektrofachmarkt zu betreiben.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie wird insoweit nicht berücksichtigt, als an der Planung festgehalten wird.

## 6.2.14 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege

E-Mail vom 21.10.2013

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

*Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:*

*Bau- und Kunstdenkmale*

*- Hauptstraße 23, Flst.-Nr. 810, ehem. Bankgebäude, spätes 19. Jh.*

*Archäologische Kulturdenkmale*

*- Hauptstraße / Gustav-Ree-Anlage, Flst.-Nr. 65, 389, 389/1, 564, 565;  
Stadtbefestigung (Teilbereich)*

*An der Erhaltung der o. g. Kulturdenkmäler besteht öffentliches Interesse.*

*Rechtsgrundlage: Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2 bzw. 8 und 20 DSchG*

*Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren.*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine*

*3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*Wir bitten Sie, das Kulturdenkmal Hauptstraße 23, Flst.-Nr. 810 (ehem. Bankgebäude) im Plan zu kennzeichnen (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; s. 1.1 und Anl.). Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichem Interesse. Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich des Kulturdenkmals am historischen Bestand zu orientieren.*

*Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung (Kulturdenkmal; s. 1.1 und Anl.). Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologischer Substanz (Stadtmauer, Festungsmauer, Grabenanlage) zu rechnen. Bodeneingriffe im fraglichen Bereich sind daher bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Ggf. ist im Vorfeld eine archäologische Grabung unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabensträgers durchzuführen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, 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, diese Hinweise nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das Kulturdenkmal in der Hauptstraße 23 wird im Plan nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand. Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist eine denkmalgerechte Sanierung vorgesehen. Hierzu haben bereits Abstimmungsgespräche mit dem Regierungspräsidium stattgefunden. Auf die Stadtbefestigung und den Umgang mit archäologische Denkmälern wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

## **6.2.15 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**

Schreiben vom 29.10.2013

*Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Dabei wird ausdrücklich begrüßt, dass die Stadt Offenburg für die geplante Einzelhandelsnutzung ein Sondergebiet festsetzen möchte, um so die Verteilung von Sortimenten und Verkaufsflächen besser steuern zu können. Allerdings geht aus den Entwurfsunterlagen bislang nur hervor, dass ein Elektrofachmarkt und ein Verbrauchermarkt mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 2.500 m<sup>2</sup> vorgesehen sind während für das Textilsortiment eine noch nicht näher bezifferte Verkaufsflächenobergrenze festgelegt und die Anzahl kleiner Läden mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsflä-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*che in einem städtebaulichen Vertrag beschränkt werden soll. Für eine abschließende raumordnerische Bewertung reichen diese Angaben jedoch nicht aus. Hierzu bedarf es eines konkreten Verkaufsflächen- und Sortimentskonzepts, das derzeit offensichtlich noch nicht vorliegt. Auch ist nicht bekannt, mit welcher Gesamtverkaufsfläche in dem zu überplanenden Areal zu rechnen ist. Erst, wenn zu diesen Punkten nähere Informationen vorliegen, kann beurteilt werden, mit welchen Auswirkungen auf die Stadt Offenburg und auf das Umland gerechnet werden muss. Darüber hinaus wäre u.E. in diesem Zusammenhang, aber auch im Hinblick auf die sicher nicht ganz unproblematische bauleitplanerische Abwägung, eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, sobald die konkrete Planung bekannt ist.*

*Positiv zu bewerten ist aus raumordnerischer Sicht die Tatsache, dass der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines nach Plansatz 2.6.9.6 des Regionalplans Südlicher Oberrhein festgelegten Vorranggebietes für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte liegt. Somit kann zumindest in Bezug auf dieses Ziel der Raumordnung davon ausgegangen werden, dass keine Zielverletzung vorliegt. Auch die in den Plansätzen 3.3.7 ff des Landesentwicklungsplans und 2.6.9.2 bis 2.6.9.4 des Regionalplans niedergelegten Ziele der Raumordnung in Bezug auf das Konzentrations- und das Integrationsgebot werden gewahrt. Ob auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden, lässt sich aus den o.g. Gründen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend beurteilen. Die höhere Raumordnungsbehörde kann daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bestätigen, dass die Planung mit den für großflächigen Einzelhandel einschlägigen Zielen der Raumordnung in Einklang steht. Auch ist noch keine abschließende Aussage darüber möglich, ob von einem gemäß § 1 Nr. 19 RoV für großflächige Einzelhandelsprojekte durchzuführenden Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann.*

*Wir empfehlen dringend, einen Gesprächstermin unter Beteiligung des Regionalverbandes und der IHK Südlicher Oberrhein, des Handelsverbandes Südbaden e.V. und der höheren Raumordnungsbehörde anzuberaumen, sobald ein konkretes Konzept für die geplante Einzelhandelsnutzung vorliegt. Bei diesem Termin könnte auch der Untersuchungsrahmen für ein ggf. noch zu erstellendes Gutachten erörtert werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Am 18.12.2013 fand ein Gespräch unter Beteiligung des Regionalverbandes und der IHK Südlicher Oberrhein, des Handelsverbandes Südbaden e.V. und der höheren Raumordnungsbehörde statt, bei dem der Untersuchungsrahmen für eine raumordnerische Beurteilung des Projekts erörtert wurde.

Im Anschluss wurde von der Stadt Offenburg eine raumordnerische Auswirkungsanalyse in Auftrage gegeben. In dem geplanten Einkaufsquartier mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.000 qm sind u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und ein Elektrofachmarkt vorgese-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

hen. Der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport nimmt mit ca. 6.450 qm gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche ein. Ein Großteil entfällt dabei auf drei größere Anbieter mit Verkaufsflächen größer als 800 qm. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren, insbesondere die Mittelzentren Kehl, Lahr, Achern und Haslach-Hausach-Wolfach und die Unterzentren Ettenheim, Oberkirch, Schwana-Meißenheim sowie Biberach-Zell ausgehen.

Im Gutachten wird dargelegt, dass neben dem Konzentrations- und Integrationsgebot auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Um negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren und ihre zentralen Versorgungsbereiche auch für die Zukunft auszuschließen, werden im B-Plan neben einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 12.000 qm und einer Obergrenze für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ von 6.450 qm Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment „Bücher, Schreib-/Spielwaren“ von 1.500 qm, für das Sortiment „Elektrowaren (zentrenrelevant)“ von 2.500 qm und für das Sortiment „Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren“ von 1.500 qm festgesetzt. Ausgehend von den aktuell vorgesehenen Verkaufsflächen und deren prozentualen Auswirkungen in den Nachbargemeinden wurde hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen noch verträglich sind. Dabei wurde auch jeweils die individuelle Situation in den betroffenen Nachbargemeinden berücksichtigt und es wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10 %) Maß genommen, sondern bei einer Größenordnung von max. 7 – 8 %.

Die Verkaufsflächen für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wurde auf 6.450 qm begrenzt um insbesondere negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel auszuschließen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden bei dieser Größenordnung nicht beeinträchtigt.

## 6.2.16 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 06.11.2013

*Entsprechend dem rechtsverbindlichen Regionalplan 1995, Teilfortschreibung Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein in der Fassung vom 16.07.2010 sind Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Die Stadt Offenburg ist gem. Planziel 2.5.8 des Landesentwicklungsplanes 2002 als Oberzentrum ausgewiesen und kommt somit für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Betracht.*

*Aus regionalplanerischer Sicht wird positiv zur Kenntnis genommen, dass der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Vorranggebietes für Zentren relevante Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Planziel 2.6.9.6 des rechtsverbindlichen Regionalplanes liegt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Herr Guntram Edler	82-2407	08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

*Mit der Festsetzung eines Sondergebietes sowie die Festlegung der Verkaufsflächenobergrenze und den einzelnen Sortimenten sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Einkaufsgalerie geschaffen werden. Aus den vorgelegten Unterlagen ist jedoch nicht ersichtlich, welche Sortimente und Verkaufsflächen in der geplanten Einkaufsgalerie vorgesehen sind.*

*Vor einer abschließenden regionalplanerischen Stellungnahme fordern wir ein konkretes Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept.*

*Wir empfehlen dringend, nach Vorlage eines konkreten Konzepts für die geplante Einzelhandelsnutzung einen Gesprächstermin mit dem Regierungspräsidium Freiburg, der IHK Südlichen Oberrhein und des Handelsverband Südbaden e.V. zu vereinbaren.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Am 18.12.2013 fand ein Gespräch unter Beteiligung des Regionalverbandes und der IHK Südlicher Oberrhein, des Handelsverbandes Südbaden e.V. und der höheren Raumordnungsbehörde statt. Im Anschluss wurde von der Stadt Offenburg eine raumordnerische Auswirkungsanalyse in Auftrage gegeben. In dem geplanten Einkaufsquartier mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.000 qm sind u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und ein Elektrofachmarkt vorgesehen. Der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport nimmt mit ca. 6.450 qm gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche ein. Ein Großteil entfällt dabei auf drei größere Anbieter mit Verkaufsflächen größer als 800 qm. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Zentren, insbesondere die Mittelzentren Kehl, Lahr, Achern und Haslach-Hausach-Wolfach und die Untere Zentren Ettenheim, Oberkirch, Schwanau-Meißenheim sowie Biberach-Zell ausgehen.

Um negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren und ihre zentralen Versorgungsbereiche auch für die Zukunft auszuschließen, werden im B-Plan neben einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 12.000 qm und einer Obergrenze für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ von 6.450 qm Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment „Bücher, Schreib-/Spielwaren“ von 1.500 qm, für das Sortiment „Elektrowaren (zentrenrelevant)“ von 2.500 qm und für das Sortiment „Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren“ von 1.500 qm festgesetzt. Ausgehend von den aktuell vorgesehenen Verkaufsflächen und deren prozentualen Auswirkungen in den Nachbargemeinden wurde hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen noch verträglich sind. Dabei wurde auch jeweils die individuelle Situation in den betroffenen Nachbargemeinden berücksichtigt und es wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10 %) Maß genommen, sondern bei einer Größenordnung von max. 7 – 8 %.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

Die Verkaufsflächen für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wurde auf 6.450 qm begrenzt um insbesondere negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel auszuschließen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden bei dieser Größenordnung nicht beeinträchtigt.

## 6.2.17 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 24.09.2013
- Ortenau-S-Bahn GmbH, E-Mail vom 01.10.2013
- terranets bw, E-Mail vom 01.10.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 01.10.2013
- Gemeinde Ohlsbach, Schreiben vom 04.10.2013
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 04.10.2013
- Gemeinde Appenweier, Schreiben vom 08.10.2013
- Stadt Oberkirch, Schreiben vom 08.10.2013
- badenova, Schreiben vom 09.10.2013
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 10.10.2013
- Gemeinde Hohberg, Schreiben vom 10.10.2013
- Gemeinde Friesenheim, Schreiben vom 09.10.2013
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 09.10.2013
- Stadt Hausach, Schreiben vom 11.10.2013
- Gemeinde Schutterwald, Schreiben vom 15.10.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 15.10.2013
- Stadt Lahr, Schreiben vom 16.10.2013
- Polizeidirektion Offenburg, E-Mail vom 16.10.2013
- EnBW Regionalverband AG, Schreiben vom 17.10.2013
- Stadt Wolfach, Schreiben vom 21.10.2013
- Gemeindeverwaltung Berghaupten, Schreiben vom 05.11.2013

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 24 - Planfeststellung
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5 Ref. 52 – Gewässer und Bodenschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Deutsche Post
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Bürgermeisteramt Durbach
- Gemeindeverwaltung Ortenberg
- Stadtverwaltung Achern
- Gemeindeverwaltung Willstätt
- Gemeinde Neuried
- Stadt Gengenbach
- Seelsorgeeinheit Offenburg-Ost
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg
- Gewerbliche Berufsschule
- Lehr und Erziehungsinstitut

## 7. Weiteres Verfahren

26.03.2014	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
07.04.2014	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
12.04.2014	Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses
22.04.2014 – 21.5.2014	förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs und des Umweltberichts
09.07.2014	Vorberatung des Satzungsbeschlusses durch den Planungsausschuss.
28.07.2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

025/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
08.02.2014

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil"  
- Offenlagebeschluss

---

## Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungskonzept

Anlage 3 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 4 Begründung

Die Fraktionen erhalten den Umweltbericht, das Schallgutachten, die raumordnerische Auswirkungsanalyse und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.