

BEBAUUNGSPLAN NR. 152
„Nördliche Innenstadt- Unionrampe, südlicher
Teil“

OFFENBURG

TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN
+
ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

STADT OFFENBURG
März 2014
FACHBEREICH STADTPLANUNG UND BAURECHT
ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.3110.26.1-152

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Sondergebiet „SO Einkaufsquartier“

Das Sondergebiet „SO Einkaufsquartier“ mit seinen Teilen „SO-1 Einkaufsquartier“ und „SO-2 Einkaufsquartier“ dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen.

1.1 Im „SO-1 Einkaufsquartier“ ist ein Einkaufszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 12.000 qm Verkaufsfläche zulässig. In dem Einkaufszentrum sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 zulässig.

1.1.1 In dem Einkaufszentrum sind folgenden Branchen unzulässig:

- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Badeeinrichtungen, Sanitär/Fliesen
- Holz, Bauelemente (z.B. Fenster, Türen)
- Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kfz / Motorräder / Mopeds / Kfz-Zubehör / Rasenmäher
- Sexspielzeug / pornographische Bilder, Filme und Spiele

1.1.2 Die maximale Verkaufsfläche für bestimmte Branchen und Sortimente ist wie folgt begrenzt:

- Bekleidung, Schuhe und Sport max. 6.450 qm Verkaufsfläche
- Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Klein elektrogeräte (weißes und braunes Sortiment), Geräte der Telekommunikation, Musikalienhandel, Tonträger, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a. max. 2.500 qm Verkaufsfläche
- Bücher, Schreib- und Spielwaren max. 1.500 qm Verkaufsfläche
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren max. 1.500 qm Verkaufsfläche

- 1.2 Im „SO-1 Einkaufsquartier“ sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- 1.3 Im „SO-1 Einkaufsquartier“ können ausnahmsweise sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe außer Vergnügungsstätten zugelassen werden, wenn sie sich nach der Art in das Einkaufsquartier einfügen und sich nach Anzahl und Größe der Einzelhandelsnutzung unterordnen.
- 1.4 Im „SO-1 Einkaufsquartier“ sind in den Bereichen, in denen mehr als drei Vollgeschosse zulässig sind, in den Obergeschossen Wohnungen und oberhalb des 1. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.
- 1.5 Im „SO-2 Einkaufsquartier“ sind Büro und Verwaltungsgebäude, Räume für freie Berufe und oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen zulässig.

§ 11 BauNVO

2. Stellplätze, Garagen und Tiefgarage

- 2.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist innerhalb der Fläche „TGa“ eine Tiefgarage mit maximal 500 Stellplätzen zulässig. Weitere Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind unzulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB i.V.m. §§
11 und 12 Abs. 6 BauNVO

- 2.2 Die Zufahrt zu der gem. Ziffer 2.1 zulässigen Tiefgarage ist nur innerhalb des in der Planzeichnung mit Einfahrtsbereich bezeichneten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche kann durch die Tiefgarage innerhalb der Fläche „TGa“ unterbaut werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe und die Gebäudehöhe festgelegt. Die Gebäudehöhen werden als Höchstmaß festgesetzt. Die Vollgeschosse und die Traufhöhen werden entweder zwingend oder mit Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Für einzelne Baufelder wird anstatt der Gebäudehöhe (GH) die Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern ohne Attika die Schnittkante der Außenwand mit der oberen Begrenzung der Dachhaut, bei Flachdächern und geneigten Dächern mit Attika die Höhe der oberen Begrenzung der verlängerten Außenwand (Attika) des obersten Geschosses. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils. Alle festgesetzten Höhen werden in m ü. NN angegeben.

Im SO-2 „Einkaufsquartier“ können in den Bereichen, in denen Flachdächer zulässig sind, Abweichungen bis zu 1,5 m zugelassen werden.

§ 16 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der Baugrenzen und Baulinien auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 23 Abs. 2 und 3
BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

5. Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne seitlichen und rückwärtigen Grenzabstand zu errichten, sofern die zeichnerischen Festsetzungen durch Baulinien und -grenzen keine anderen Regelungen treffen.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

6. Abstandsflächen

Im Sondergebiet „SO Einkaufsquartier“ beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, mindestens jedoch 2,5 m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

7. Gehrechte

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Im Sondergebiet „SO Einkaufsquartier“ sind nur im Bereich der Gehrechte und in dem gesondert festgesetzten Einfahrtbereich Ein- und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

9. Lärmschutz

9.1 Im Sondergebiet „SO-1 Einkaufsquartier“ sind an der Ostseite nur nicht schutzbedürftige Räume zulässig.

Andere Räume können an der betreffenden Gebäudeseite zugelassen werden, wenn die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 durch andere entsprechende Maßnahmen (vorgelagerte Fassade, nicht zu öffnende Fenster) eingehalten werden. Außerdem können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind.

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

- 9.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich LPG	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'_{w,res} des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	2)	50	45
VII	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (bspw. an den der Lärmquelle abgewandten Seite), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9.3 Im Sondergebiet "SO1-Einkaufsquartier" sind Schlafräume gemäß VDI 2719 mit schalldämmenden, ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Nachtzeitbereich im Einzelfall geringere Beurteilungspegel an den Fassaden vorliegen als 50 dB(A).

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9.4 Im Sondergebiet "SO2-Einkaufsquartier" sind Schlafräume ohne Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite gemäß VDI 2719 mit schalldämmenden, ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Von der Maßnahme kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Nachtzeitbereich im Einzelfall geringere Beurteilungspegel an den Fassaden vorliegen als 50 dB(A).

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke muss mindestens 10 cm betragen. Bei der Errichtung von technischen Anlagen kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn mindestens 70 % der Flachdächer begrünt werden.

11. Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

- 11.1 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 80 qm sind flächig zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 qm Wandfläche.
- 11.2 Im Sondergebiet „Einkaufsquartier“ sind insgesamt 15 Bäume neu zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch gleichartige Nachpflanzung zu ersetzen. Davon sollen 2 großkronige Bäume, 3 mittelkronige Bäume und 10 kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Falls die Pflanzung von groß- und mittelkronigen Bäumen nicht möglich ist, können diese durch die doppelte Zahl kleinkroniger Bäume ersetzt werden. Die Artenliste „Bäume“ im Anhang beinhaltet Empfehlungen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Teil B

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 74 ABS. 1 BIS 7 LBO

1.1 Dächer

- 1.1.1 Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus dem Planeintrag. In den Bereichen in denen Satteldächer (SD) zwingend festgesetzt sind, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig. In den Bereichen, in denen geneigte Dächer (gD) festgesetzt sind, sind verschiedene Dachformen mit geneigten Dachflächen von 10° – 20° zulässig. Bei Pultdächern müssen die Dachflächen zum öffentlichen Straßenraum und zu den mit Wegerechten belegten Freiflächen orientiert sein. Bei Parallel- oder Grabendächern können für einzelne Dachflächen abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Von den im Plan dargestellten Abgrenzungslinien zwischen unterschiedlichen Dachformen kann um bis zu 1,50 m abgewichen werden.
- 1.1.2 Dachaufbauten und Dachgauben sind nur bei Dächern ab 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal ½ der Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 2,70 m nicht überschreiten.
- 1.1.3 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m betragen.
- 1.1.4 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst und mindestens 1,00 m über der Traufkante liegen.
- 1.1.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den von öffentlichen Räumen nicht einsehbaren Dachflächen zugelassen werden.
- 1.1.6 Solaranlagen sind aus blendfreiem Material herzustellen. Auf geneigten Dächern ist die Aufständigung von Solaranlagen nicht zulässig.
- 1.1.7 Vordächer und Sonnenmarkisen sind nicht zulässig.

1.2 Einfriedungen

- 1.2.1 Im Plangebiet sind Einfriedungen unzulässig.

1.3 Niederspannungsfreileitungen

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

2.1 Denkmalschutz

2.1.1 Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Anlagen, die nach § 2 DSchG als Kulturdenkmäler ausgewiesen sind. Es gelten die allgemeinen Schutzbestimmungen der §§ 6 ff. DSchG. Bauliche Änderungen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

2.1.2 Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung. 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.

3 KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Nördliche Innenstadt-
Unionsrampe, 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 (Zapfpaß) 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. Die Einstufung wurde durch eine Historische Untersuchung 2013 bestätigt. Die abfalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass die Auffüllung im Hinterhof (ca. 590 m3) als Z1.1 und Z1.2 Material einzustufen ist.
- 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. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück gaben keine Hinweise auf nutzungsrelevante schädliche Bodenveränderungen. Die abfalltechnischen Untersuchungen ergaben dass ca. 1.000 m³ der Auffüllung als DK1 - Material einzustufen ist. Die Auffüllung im östlichen Bereich der Stadthalle ist als Z1.2 - Material einzustufen. Ein Teil des darunter liegenden Bodens (ca. 500 m³) ist als Z1.2 – Material einzustufen.

Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

4 HINWEISE

4.1 Kampfmittel

Im Geltungsbereich muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. In dem bombardierten Bereich südlich der alten Stadthalle werden flächenhafte Vorortprüfungen empfohlen.

5 EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

5.1 Nisthilfen

Für die Eingriffe im SO-1 Einkaufsquartier sind insgesamt 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 10 Nisthilfen für Vögel im Umkreis von 500 m um das Bebauungsgebiet aufzuhängen. Die Säuberung der Quartiere, mit Ausnahme der wartungsfreien Fledermaus-Spaltenquartiere, ist einmal jährlich durchzuführen. Die Umsetzung der externen Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.