

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	02.03.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	23.03.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept ist den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 „Kronenwiese“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die Führung des Kfz-Verkehrs auf dem Kronenplatz erfolgt wie in Anlage 6 der Vorlage dargestellt auf der Ostseite des Platzes. Die Verwaltung wird beauftragt, detaillierte Planungsvorschläge für den Kronenplatz einschließlich eines Stellplatzkonzepts vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 dem Nutzungskonzept als Grundlage für die künftige Entwicklung des Areals Kronenwiese zugestimmt. Das Nutzungskonzept ist zusammenfassend noch einmal in Kapitel 4 beschrieben.

Am 14.10.2013 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kronenwiese“ gefasst und dem Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb zugestimmt (vgl. Vorlage 139/13).

Im Herbst 2013 fand der städtebauliche Wettbewerb „Kronenwiese“ statt, den das Büro Franz und Geyer Freie Architekten, Freiburg gewonnen hat. Das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für die weiteren Planungen wurde am 10.02.2014 im Gemeinderat beschlossen. Weiter wird dargestellt, wie das städtebauliche Konzept im Anschluss fortgeschrieben wurde (Kapitel 6).

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird im Kapitel 7 näher erläutert.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts der Bebauungsplanentwurf erstellt, der jetzt öffentlich ausgelegt werden soll (Kapitel 8).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 29.07.2013 bis zum 21.08.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans "Kronenwiese" eingegangenen Anregungen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in Kapitel 9 dargestellt.

In Kapitel 10 und 11 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung, Sachstand

Das Betriebsgelände der Firma Burda nördlich der Hauptstraße mit der alten Druckerei ("Kronenwiese") wird mit Ausnahme des Bürogebäudes nicht mehr für Unternehmenszwecke benötigt. Die alte Druckerei und der Verbindungssteg über die Hauptstraße wurden daher bereits abgebrochen. Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm, das 1952-54 nach Plänen des Züricher Architekten Walter Nef errichtet wurde, bleibt erhalten und wird saniert. Das übrige Areal steht für eine Neuordnung und neue Nutzungen zur Verfügung.

Die wichtige westliche Stadteinfahrt nach Offenburg vom Autobahnzubringer über die Kinzigbrücke in die Hauptstraße wird heute unter anderem durch den Burda-Tower geprägt. Prägend sind aber vor allem auch die architektonisch hochwertigen Bauten entlang dieser Stadteinfahrt.

Das Gebiet befindet sich nördlich der Hauptstraße sowie östlich der Freiburger Straße und der aus Hochwasserschutzgründen kanalartig ausgebauten Kinzig. Im Norden wird es begrenzt durch den OBI-Baumarkt mit Zufahrt zur Freiburger Straße und zum OBI-Parkplatz. Der sich in städtischem Eigentum befindliche, bisher wenig attraktiv gestaltete und überwiegend als Parkplatz genutzte Kronenplatz, der ebenfalls zum Bearbeitungsgebiet zählt, wird östlich durch die Kronenstraße begrenzt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg stellt das Gebiet der „Kronenwiese“ als gewerbliche Baufläche dar. Das derzeit ca. 2,9 ha große Gebiet steht für eine Neuordnung und neue Nutzungen zur Verfügung.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände durch das Unternehmen Burda an die drei Investoren Hurre (Oberkirch), Gemibau (Offenburg) und Breisgau Grund und Boden (Gutach) verkauft. Entsprechend wurden neue Grundstücke gebildet.

Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 dem Nutzungskonzept als Grundlage für die künftige Entwicklung des Areals Kronenwiese zugestimmt. Das Nutzungskonzept ist zusammenfassend noch einmal in Kapitel 4 beschrieben (siehe auch Anlage 1).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kronenwiese“ wurde bereits am 14.10.2013 gefasst sowie der Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb verabschiedet (vgl. Vorlage 139/13).

Die Bearbeitung des städtebaulichen Wettbewerbs fand im Herbst/Winter 2013 statt. Das Wettbewerbsergebnis wurde dem Planungsausschuss am 29.01.2014 und dem Gemeinderat am 10.02.2014 vorgelegt (vgl. Vorlage 236/13 und nachfolgend Kapitel 5 und 6, vgl. Anlage 2). Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des 1. Preisträgers Franz & Geyer Architekten aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Die Planung des Gesundheitszentrums an der Hauptstraße wurde bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt, da die Planung dem Wettbewerbsergebnis grundsätzlich entsprach. Die Pläne des Gesundheitszentrums wurden auch dem Gestaltungsbeirat und Planungsausschuss vorgelegt.

4. Nutzungskonzept

Das am 22.07.2013 im Gemeinderat beschlossene Nutzungskonzept (vgl. Drucksache Nr. 112/13) sieht eine angemessene Entwicklung des rund 29.000 m² großen Grundstücks zu einem gemischten Quartier mit gewerblichen und Wohnnutzungen im Rahmen der Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet Mühlbach vor.

Entsprechend dem Nutzungskonzept errichtet die Hurrle Gruppe entlang der Hauptstraße ein mehrgeschossiges Gesundheitszentrum.

Westlich des bestehenden Bürogebäudes zur Freiburger Straße und nördlich zum Obi-Markt sieht die Hurrle Gruppe vor, weitere viergeschossige Bürogebäude zu errichten. Dort ist auch die Errichtung eines Bauinformationszentrums vorgesehen, vergleichbar einer bereits bestehenden Einrichtung in Gutach-Bleibach im Elztal. Es handelt sich dabei um eine Einrichtung, in der sich Handwerker und andere Bau-schaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können. Jeder interessierte Bauherr kann sich zu allen Gewerken rund um eine Bebauung informieren. Der Ausstellungscharakter ist gewerkeübergreifend, d.h. es ist geplant, dass sich Interessenten z.B. über den Dachaufbau mit Wandanschluss informieren können. Ein Verein als Träger des Bauinformationszentrums wurde bereits gegründet.

Östlich entlang des Kronenplatzes beabsichtigen die Gemibau und die Breisgau Grund und Boden, jeweils auf einer Teilfläche eine mehrgeschossige Wohnbebauung zu errichten. Dabei ist an Miet- und Eigentumswohnungen, aber auch an Bau-gruppen gedacht.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Die drei Investoren hatten sich bereit erklärt, zur Erlangung eines städtebaulichen Konzepts für das Gelände einen städtebaulichen Planungswettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg auszuloben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Wie in der Drucksache Nr. 112/13 erläutert, liegt das Wettbewerbsgebiet im Sanierungsgebiet Mühlbach und der Wettbewerb dient der Umsetzung der Sanierungsziele. Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 einer finanziellen Beteiligung am Wettbewerb durch die Stadt zugestimmt.

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat wurden eng in das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Der Auslobungstext wurde dem Gemeinderat am 14.10.2013 zur Beratung vorgelegt, der Gemeinderat hat dem Auslobungstext zugestimmt (Drucksache Nr. 139/13).

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück vorzulegen sowie Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren. Die Wettbewerbsteilnehmer sollten über das Burda-Grundstück hinaus auch Aussagen zur künftigen Gestaltung des städtischen Kronenplatzes treffen, der daher Bestandteil des Wettbewerbsgebiets ist. Gegenstand des Wettbewerbs war auch die verkehrliche Erschließung des Gebiets und die Unterbringung der benötigten Stellplätze.

Im Auslobungstext ist der Beschluss des Gemeinderats vom 22.07.2013 berücksichtigt, dass keine verkehrliche Erschließung in diesem Gebiet ausgeschlossen werden soll. Es wurde klargestellt, dass keine bindenden Vorgaben zur Verkehrserschließung für die Teilnehmer bestehen.

Der Wettbewerb wurde als nicht offener Wettbewerb mit 20 Teilnehmern ausgelobt.

Das Preisgericht, das am 13.12.2013 tagte, setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Auslobers, Vertretern aller Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung zusammen. Es legte folgende Rangfolge für die Preisträger fest:

1. Preis: Franz und Geyer Freie Architekten, Freiburg
2. Preis: Jürgen Müller Freier Architekt, Oberkirch
3. Preis: K9 Architekten und AG Freiraum, Freiburg
4. Preis: Link Architekten, Walldürn

Der Gemeinderat hat am 10.02.2014 beschlossen, den Entwurf des 1. Preisträgers den weiteren Planungen zu Grunde zulegen (vgl. Drucksache 236/13).

5.2 Wettbewerbsergebnis

Der Entwurf des 1. Preisträgers als Grundlage für die weiteren Planungen wurde am 10.02.2014 im Gemeinderat beschlossen. Nachfolgend wird dieser nochmals näher beschrieben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Das Gebiet wird aufgegliedert in zwei Baufelder mit unterschiedlichen Nutzungen. Winkelartig parallel zu den beiden Hauptverkehrsstraßen erstreckt sich ein Bereich mit Dienstleistungen und Gewerbe. Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm ist prägendes Element. Die neuen an der Freiburger Straße gelegenen Gewerbebauten bleiben in ihrer Gebäudehöhe unter der Traufhöhe des Burdagebäudes. Das denkmalgeschützte Burdagebäude ist von der Stadteinfahrt aus (Kinzigbrücke) jederzeit weiterhin gut sichtbar.

Entlang der Hauptstraße erstreckt sich ein langgestrecktes Riegelgebäude mit 4 Geschossen plus teilweise zurückgesetztem Dachgeschoss und an seinem markanten Hochpunkt im Kreuzungsbereich mit 7 Geschossen. Dieser langgestreckte Baukörper schirmt das Innere des Gebietes vor dem Eindringen des Straßenlärms der Hauptstraße ab.

Die Kronenplatzzufahrt als prägende Zufahrt zum Quartier soll durch die Auskragung und Aufstockung des parallel zur Hauptstraße verlaufenden Gebäuderiegels den Quartierseingang sowie den Kreuzungsbereich als Stadteingang markieren.

Das Baufeld östlich des denkmalgeschützten Burdagebäudes soll vorwiegend dem Wohnen dienen und ist in zwei Blöcke gegliedert. Die blockartige Bebauung schafft eine klare räumliche Fassung von zwei Wohnhöfen. Die Blöcke werden nach Osten zum Kronenplatz mit zwei langgestreckten Gebäuden abgeschlossen. Sie schaffen eine klare Platzkante und bilden eine neue Adresse aus. Jeweils südlich eines Blockes erfolgt die Erschließung mit einem verkehrsberuhigten Wohnweg.

Das Innere des gesamten Gebietes soll so weit wie möglich vom Kraftfahrzeugverkehr freigehalten werden. Der ruhende Verkehr soll vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Aus Platzgründen soll oberirdisches Parken auf ein Minimum reduziert werden. Vorgesehen ist oberirdisches Parken insbesondere beim Gesundheitszentrum und dem denkmalgeschützten Burdagebäude.

Nördlich des denkmalgeschützten Burdagebäudes sieht das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ein viergeschossiges Bürogebäude mit in das Gebäude integrierten ebenerdigen Stellplätzen vor.

In einem Alternativvorschlag schlug der 1. Preisträger eine Hochgarage nördlich des Burdagebäudes vor. Die Wettbewerbsjury sprach sich dafür aus, diese Lösung mit einer Hochgarage weiter zu verfolgen.

5.3 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Inzwischen wurde das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Folgende wesentlichen Änderungen haben sich im Laufe der weiteren Bearbeitung ergeben:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Während das Gebäude entlang der Hauptstraße, das Gesundheitszentrum (Ärztehaus) im Wettbewerbsergebnis noch eine Gebäudetiefe von 12 m besaß, ist es nun aufgrund der darin vorgesehenen Nutzungen im östlichen Bereich 18 m tief. Diese Gebäudetiefe ist durch den Grundriss der Nutzung als Ärztehaus begründet. Eine geringere Gebäudetiefe war mit einer solchen Nutzung entsprechend dem Konzept des Investors nicht realisierbar. Aufgrund der Vergrößerung der Gebäudetiefe auf dieser Länge hat sich in diesem Bereich der Abstand zu dem nördlich angrenzenden Wohngebäude in dem Bereich entsprechend verringert. Die westliche Ansichtsbreite mit 12 m bleibt erhalten.

Die Hochgarage wurde in das städtebauliche Konzept eingearbeitet. Nach Ermittlung des konkreten Stellplatzbedarfs wurde deutlich, dass eine Vergrößerung der Hochgarage erforderlich ist, um ein ausreichendes Stellplatzangebot zu schaffen. Die Hochgarage ist jetzt mit fünf Geschossen in Split-Level-Bauweise vorgesehen und bietet Raum für rund 250 Stellplätze.

Im Wettbewerbsergebnis waren insbesondere im westlichen Bereich um BIZZZ, Parkhaus und Bürogebäude 107 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, die zum Teil in der Erdgeschosszone der Gebäude, zum Teil außerhalb angeordnet waren. Diese Stellplätze konnten jetzt zu einem großen Teil in der Hochgarage untergebracht werden. In einem gewissen Umfang sind jedoch weiterhin ebenerdige Stellplätze außerhalb der Hochgarage erforderlich. Dem an der Freiburger Straße befindlichen Bürogebäude werden räumlich 11 Stellplätze zugeordnet, die in der Erdgeschosszone des Gebäudes liegen. Die Zahl der oberirdischen Stellplätze am Gesundheitszentrum wurde gegenüber dem Wettbewerbsergebnis von 7 auf 19 erhöht, da die Nutzung dies erforderte.

Für das bestehende Burda-Bürogebäude sind 45 oberirdische Stellplätze erforderlich. Alle gemäß Landesbauordnung nachzuweisenden Stellplätze für das gesamte Gebiet „Kronenwiese“ können im Gebiet nachgewiesen werden.

5.4 Gestaltung des Kronenplatzes

5.4.1 Ausgangslage

Im Zuge der Umsetzung der Planung soll auch der Kronenplatz neu gestaltet werden.

Derzeit ist der Kronenplatz ein baumbestandener verkehrsumspülter Parkplatz, der weiter vorwiegend durch Dauerparker genutzt wird. Der Parkverkehr findet ungeordnet auf der gesamten Fläche statt, also auch auf Baumscheiben, ohne einen Schutz der Wurzelbereiche.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Ursprünglich diente der Platz dem Burdawerksverkehr und war mit Bussteigen und nicht als Parkplatz ausgebaut, d.h. ein Parken im herkömmlichen Sinn war dort früher nicht vorgesehen.

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs waren auch Vorschläge für die Gestaltung des Kronenplatzes im Rahmen eines Ideenteils gewünscht. Der 1. Preis des Wettbewerbs ist der Vorlage beigelegt (vgl. **Anlage 2**). Wie danach vorgeschlagen wird, den Kronenplatz zu gestalten, wird nachfolgend beschrieben:

„Der gefasste Kronenplatz mit seinen Bestandsbäumen wird flankiert von der Kronenstraße, über die die Stellplätze erschlossen werden. Gegenüberliegend befindet sich die übergeordnete Fahrradstraße. Der Platz mit wassergebundener Decke ist mit Bänken möbliert und bietet städtische Freiraumqualitäten. Das Entree am Ärztehaus erhält einen steinernen Belag.“ (vgl. 1. Preis, Franz & Geyer, Freiburg)

Danach ist der Kronenplatz als begrünter Platz zu sehen, der von Wohnbebauung umgeben ist. Die Straßenverkehrsfläche und die öffentlichen Stellplätze befinden sich im Osten des Platzes entlang der Kronenstraße. Der Fahrradverkehr sowie die Erschließung des neuen Baugebietes „Kronenwiese“ soll im Westen des Platzes verlaufen.

Die Verwaltung hat im Anschluss die grünordnerischen und verkehrlichen Grundlagen für eine Neugestaltung des Platzes weiter vertieft.

5.4.2 Baumbestand

Für die Neugestaltung des Kronenplatzes wurde ein Baumgutachten erstellt, im Rahmen dessen geprüft wurde, wie weit entsprechende Verkehrsflächen vom Wurzelbereich der Bäume entfernt sein sollten, und welche Bäume auf Grund ihres Zustandes ggf. zur Disposition zu stellen sind. Dieses dient als Grundlage für die weitere Verkehrsplanung sowie Gestaltung des Kronenplatzes (vgl. **Anlage 4**). Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens dargestellt:

Der Zustand der Bäume ist durch Standortaufbau, minimale Baumscheiben sowie die intensive und uneingeschränkte Nutzung als Parkplatzfläche geprägt. Für fünf Bäume wird vom Gutachter eine Fällung aus unterschiedlichen Gründen empfohlen. Weiter wurden bei drei der fünf markanten Platanen entlang der Kronenstraße deutliche Vitalitätsmängel festgestellt, aufgrund derer die weitere Entwicklung der Bäume nicht zweifelsfrei abgeschätzt werden kann.

Wie im nachfolgenden Kapitel dargestellt, empfiehlt die Verwaltung aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen die Umsetzung eines Verkehrskonzepts, dass eine Fällung der fünf Platanen entlang der Kronenstraße beinhaltet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

5.4.3 Verkehrsführung

Verkehrlich wurde durch die Verwaltung einerseits eine Möglichkeit mit einer ringförmigen Verkehrsführung als Einbahnstraße um die Platzfläche geprüft (siehe **Anlage 5**). In diesem Fall wäre voraussichtlich ein Erhalt der fünf Platanen an der Kronenstraße möglich, da auf der Ostseite des Platzes nur eine Fahrspur verlaufen müsste, die ausreichend Abstand von den Platanen einhalten könnte. Allerdings weisen, wie dargestellt, drei dieser Platanen Vitalitätsmängel auf. Städtebaulich und freiraumplanerisch ist diese Variante jedoch als wenig günstig anzusehen. Bei dieser Möglichkeit der Verkehrsführung stünden aufgrund der den Platz umspülenden Verkehrsflächen keine Ruhezonen oder Rückzugsbereiche zur Verfügung. Das Begehen/Betreten der Grünfläche des Kronenplatzes zum Aufenthalt wäre in diesem Fall nur mit einer Überquerung der Fahrbahn möglich. Städtebaulich ist dies nicht wünschenswert, da der von Wohnen umgebene Kronenplatz als Grünfläche für den Aufenthalt zur Verfügung stehen soll und dementsprechend nicht allseits von Verkehrsbelastungen umgeben sein soll, die die Aufenthaltsqualität erheblich einschränken.

Alternativ wurde durch die Verwaltung eine Führung der Fahrbahnen für beide Verkehrsrichtungen gebündelt an der Ostseite des Kronenplatzes geprüft (siehe **Anlage 6**). Bei dieser Möglichkeit der Verkehrsführung ist die Grünfläche/gestaltete Fläche lediglich von der Ostseite her durch Verkehr (Verkehrslärm, Staub etc.) belastet. Auf der Westseite des Platzes ist von geringeren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auszugehen. Die Platzfläche/Grünfläche ist von der Westseite her ohne Straßenquerung zu erreichen und daher zum Aufenthalt gut geeignet. Dies ist städtebaulich wünschenswert, damit die Platzfläche jedenfalls auf einer Seite direkt von der an den Platz grenzenden Wohnbebauung erreichbar ist. Es entstehen keine Restgrünflächen, die nur eine geringe Aufenthaltsqualität bieten. Allerdings wäre dann auf Grund der größeren Fahrbahnbreite der Erhalt der markanten Platanenreihe im Osten des Platzes nicht möglich, wobei drei dieser Platanen Vitalitätsmängel aufweisen. Es besteht aber die Möglichkeit einer Neupflanzung von Bäumen entlang der Kronenstraße.

Aus Sicht der Verwaltung ist einer Bündelung der Fahrbahnen auf der Ostseite des Platzes entsprechend der Anlage 6 aus den dargestellten Gründen der Vorrang einzuräumen, auch wenn hierbei ein Eingriff in die Platanen erforderlich wird, deren Mehrzahl wie dargestellt aber Vitalitätsmängel aufweist. Insofern wird empfohlen, als Grundlage für die weitere Planung des Kronenplatzes eine Verkehrserschließung auf der Ostseite des Platzes zu beschließen. Dies entspricht auch dem Vorschlag aus dem 1. Preis des Wettbewerbs „Kronenwiese“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

5.4.4 Stellplatzanordnung

Wie in Beschlussvorlage 142/14 zum Thema „Parken in der erweiterten Innenstadt“ dargestellt, besteht auf dem Kronenplatz aktuell die Möglichkeit zum Straßenrandparken mit 26 Stellplätzen. Weiter werden gegenwärtig auf den durch Hochbord abgegrenzten früheren Haltestelleninseln des Burda-Werkbusverkehrs bis zu 50 Pkw ungeordnet abgestellt, wobei z.T. keine Rücksicht auf den Baumbestand genommen wird.

Künftig soll das neu zu ordnende Stellplatzangebot in diesem Bereich nicht mehr dem kostenlosen Parken vorwiegend von Pendlern dienen, sondern vorrangig den Besuchern der angrenzenden Stadtquartiere „Kronenwiese“ und „Kinzigvorstadt“ zur Verfügung stehen. Die Verwaltung beabsichtigt, dem Verkehrsausschuss am 16.03.2015 ein Konzept zur Beratung vorzulegen, wie Pendlerparkplätze künftig an einem anderen Standort angeboten werden können.

Die im vorhergehenden Kapitel dargestellte Variante mit der Verkehrsführung im Osten des Platzes eröffnet mehrere Möglichkeiten der Stellplatzanordnung. Als Anlage 7 bis 9 sind der Vorlage beispielhaft mehrere denkbare Anordnungen beigefügt.

Variante 1 (**Anlage 7**)

Die Parkplätze werden im Osten des Kronenplatzes beidseitig und im Norden einseitig als Längsparkplätze angeordnet (Anzahl: 29 Stück). Bei Längsparkplätzen ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m ausreichend.

Variante 2 (**Anlage 8**)

Die Parkplätze werden im Osten des Kronenplatzes einseitig als Senkrechtparkplätze und im Norden als Längsparkplätze angeordnet (Anzahl: 29 Stück). Bei Senkrechtparkplätzen ist eine Fahrbahnbreite von 6 m erforderlich.

Variante 3 (**Anlage 9**)

Die Parkplätze werden im Osten des Kronenplatzes beidseitig als Senkrecht- bzw. Längsparkplätze, im Norden einseitig als Längsparkplätze angeordnet (Anzahl: 40 Stück). Auf Grund der Senkrechtparkplätze ist auch hier eine Fahrbahnbreite von 6 m erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist nur eine Beschlussfassung zur grundsätzlichen verkehrlichen Konzeption des Kronenplatzes erforderlich, Detailplanungen können im Anschluss erfolgen. Es wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, detaillierte Planungsvorschläge für den Kronenplatz einschließlich eines Stellplatzkonzepts und einer Stellplatzbilanz vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

6. Verkehrserschließung des Gebietes

6.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet ist über die Hauptstraße (L99) und die Freiburger Straße (B3) erschlossen. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Kronenwiese wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, die die Belastung der Knotenpunkte Freiburger Straße/ OBI-Zufahrt, Freiburger Straße/Hauptstraße und Freiburger Straße/Kronenstraße untersucht hat. Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass durch eine Änderung der Signalisierung der prognostizierte Verkehrszuwachs bewältigt werden kann. Im Hinblick auf die relativ kurzen Knotenpunktabstände und den damit verbundenen kurzen Stauräumen ist es vorteilhaft, von der bisherigen Philosophie der langen Umlaufzeiten bei den Lichtsignalanlagen abzurücken und zukünftig den Straßenzug mit kürzeren Umlaufzeiten von 70 Sekunden bis 90 Sekunden mit einer modifizierten Festzeitsteuerung zu regeln. Dazu ist eine Änderung der Software in der Lichtsignalanlage an mindestens den 3 umliegenden Knotenpunkten der Kronenwiese notwendig, voraussichtlich in Folge allerdings auch bei weiteren Signalanlagen, um die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zu verbessern. Ein Straßenumbau ist nicht erforderlich. Das Verkehrsgutachten und die beabsichtigten Maßnahmen wurden dem Verkehrsausschuss im Januar 2015 zur Beratung vorgelegt (vgl. Drucksache 198/14).

Der Verkehrsausschuss hat am 28.01.2015 die Drucksache beraten. Er hat dem Gemeinderat empfohlen, der geplanten Erschließung des Entwicklungsgebiets Kronenwiese und der erforderlichen Änderung der Steuerung der Lichtsignalanlagen an den Knotenpunkten Hauptstraße/Kronenstraße, Hauptstraße/Kinzigbrücke/Freiburger Straße und Freiburger Straße/OBI-Anbindung zuzustimmen. Er hat weiter empfohlen, die Verwaltung zu beauftragen, die bisher in der Signalsteuerung verfolgte Philosophie „mit langen Umlaufzeiten hohe Leistungsfähigkeit zu erreichen“ auf ihre Zielerreichung zu überprüfen und im Rahmen des MIV-Maßnahmenprogramms Handlungsempfehlungen für die Steuerung der Lichtsignalanlagen zu entwickeln.

Die abschließende Beratung und Beschlussfassung zur Drucksache 198/14 im Gemeinderat ist für den 23.03.2015 vorgesehen.

6.2 Innere Erschließung

Die OBI-Zufahrt von der Freiburger Straße her und die Kronenstraße mit Kronenplatz dienen der Erschließung des Gebietes. Für die OBI-Zufahrt von der Freiburger Straße hat der OBI-Grundstückseigentümer zwischenzeitlich ein Überfahrtsrecht zugunsten der Bewohner und Besucher des Kronenwiese-Areals eingeräumt. Jedoch werden beide Straßen nicht miteinander verbunden, um Durchfahrtsverkehre zwischen Haupt- und Freiburger Straße zu vermeiden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Von der OBI-Zufahrt her ist die Erschließung des westlichen Bereiches, also BIZZZ, Bürogebäude an der Freiburger Straße, denkmalgeschütztes Burdagebäude, Parkhaus sowie die Erschließung der Tiefgarage für die Grundstücke der Breisgau Grund und Boden vorgesehen.

Über die Kronenstraße sind die östlich gelegenen Grundstücke sowie das Ärztehaus erreichbar. Die Tiefgarage des Ärztehauses und der nördlich daran anschließenden Wohnbebauung werden über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt auf Höhe der südlichen Grünsperre erschlossen. Die oberirdischen Stellplätze des Ärztehauses werden ebenfalls über die Zufahrt der südlichen Grünsperre erschlossen.

Die Wohnbebauung am Kronenplatz ist über die Kronenstraße mit einem Abzweig zu der nord-süd-verlaufenden Fahrradstraße erreichbar. Die Fahrradstraße dient in diesem Bereich dem Anliegerverkehr sowie als Geh- und Radweg.

Die Erschließung für das Müllfahrzeug ist von der OBI-Zufahrt her über die private interne Nord-Süd-Achse östlich des Burda-Büro-Gebäudes und weiter über die private Erschließungsfläche entlang des Ärztehauses vorgesehen. Durch eine Abpollerung der befahrbaren Nord-Süd-Achse im Gebiet soll diese nur für Besucher des Burdagebäudes sowie für Müllfahrzeuge passierbar sein.

7. Bebauungsplan-Entwurf

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aus dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept entwickelt. Er setzt das gesamte Gebiet als Mischgebiet fest. Durch differenzierte Nutzungsfestsetzungen ist geregelt, dass im Westen vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind und im Osten vorwiegend Wohnnutzungen. Weiter erfolgen Regelungen zum Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten, wie sie in Offenburg allgemein üblich sind. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschosshöhen sind ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Die festgesetzte Dachform wurde ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt.

Die Erschließung des Mischgebietes erfolgt durch Privatstraßen und festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Aufgrund der Lärmbelastungen durch angrenzende Straßen und Gewerbelärm werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Die Werbeanlagen werden auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Für die durch die artenschutzfachliche Potenzialeinschätzung festgestellten Bäume mit Höhlen und Spalten wird ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind genauer in der Begründung (**Anlage 13**) dargestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

8. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren

29.07.-21.08.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.
16.07.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. -Bürgerinformation-
30.09.2013	Vorberatung des Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss
14.10.2013	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat

Der Bebauungsplan „Kronenwiese“ wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung dient.

9. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

9.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Bereits vor Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs fand am 16.07.2013 eine Bürgerinformation im Stadtteil- und Familienzentrum Innenstadt statt, bei der sich die Bürger und insbesondere die Anwohner in der Kinzigvorstadt über den Planungsstand informieren und ihre Anregungen einbringen konnten. An der Bürgerinformation nahmen rund 20 Bürger teil. Die wesentlichen Diskussionsinhalte waren bereits in Drucksache 139/13 dargestellt und werden nachfolgend noch einmal wiedergegeben.

In der Diskussion kam vor allem das Thema „Parken“ zur Sprache, wobei hier nicht nur das Gebiet „Kronenwiese“, sondern allgemein die Parkplatzsituation in und um die Innenstadt angesprochen wurde. Der Bedarf an kostengünstigen Parkplätzen um die Innenstadt für Pendler und Besucher der Stadt wurde in diesem Zusammenhang angesprochen. Angeregt wurde ein Langzeitparkplatz an der Messe mit Busanschluss in die Stadt.

Hervorgehoben wurde auch, dass die Investoren für das Kronenwiese-Areal ausreichend Parkplätze für ihre Nutzungen bereitstellen müssen.

Weiter wurde der Bedarf an Haltestellen für Fernlinienbusse und an Stellplätzen für Touristikbusse in Offenburg angesprochen.

Das Thema Parken wurde im Bebauungsplan insofern berücksichtigt, als eine Hochgarage vorgesehen ist, die auch öffentlich zugänglich sein wird. Der Stellplatzbedarf aus dem Gebiet kann dort vollständig nachgewiesen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Generell hat die Verwaltung zum Parken im Bereich der erweiterten Innenstadt dem Verkehrsausschuss aktuell berichtet (vgl. Drucksache 142/14). Die Verwaltung erarbeitet hierzu aktuell weitere Lösungsvorschläge, die jedoch nicht den hier vorliegenden Bebauungsplan betreffen.

Zu möglichen Fernbushaltestellen hatte die Verwaltung bereits in Drucksache 139/13 dargelegt, dass sie hierfür andere Standorte als das Kronenwiese-Areal für geeigneter ansieht. Zwischenzeitlich wurde im Gemeinderat ein Beschluss gefasst, wo Fernbushaltestellen vorzusehen sind (vgl. Drucksache 067/14).

9.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 29.07. bis zum 21.08.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans "Kronenwiese" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

9.2.1 E-Werk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH

Schreiben vom 06.08.2013

Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans haben wir keine Einwände.

In unserem beigefügten Planausschnitt sind unsere bestehenden Versorgungskabel ersichtlich. Gelb markiert ist eine Kabeltrasse, die außer Betrieb ist.

In wie weit sich auf dem Areal interne Erdkabel der Firma Burda befinden, ist uns nicht bekannt.

Im Zuge der Neubebauung des Areals werden wir ein neues Erdkabelnetz aufbauen. Hierzu ist der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Bitte berücksichtigen Sie hierfür ein geeignetes Grundstück mit einer Fläche von ca. 4 x 6 m. Die Standortfestlegung erfolgt dann nach der Vorlage des detaillierten Bebauungsplans.

Vorsicht bei Grabarbeiten

Bitte informieren Sie das ausführende Tiefbauunternehmen über die Lage unserer Erdkabel. So können Schäden an bestehenden Kabeltrassen vermieden werden. Auf Wunsch senden wir gerne weitere Pläne zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Norden bestehende Leitung des E-Werk Mittelbadens wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.

Eine Integration der Trafostation in das Parkhaus wurde geprüft; die Station wird in das Parkhaus integriert.

Vor Baufeldräumung bzw. Baubeginn ist die genaue Lage der Erdkabel durch die Bauherren anzufragen und den Tiefbauunternehmen mitzuteilen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

9.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 06.08.2013

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

Je nach vorgesehener Baugebietsausweisung kann es erforderlich werden, die auf die vorgesehene schutzbedürftige Nutzung (zum Beispiel Büros, Praxisräume) einwirkenden Verkehrsrgeräusche der Freiburger Straße und der Hauptstraße zu untersuchen und zu bewerten, ebenso der einwirkende Parkplatzlärm des OBI-Baumarkts.

Rechtsgrundlage

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 98)

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der verschiedenen Lärmimmissionsquellen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dies kam zu dem Schluss, dass für einen Teil der Bebauung im Westen und (Süd-)Osten aufgrund des Verkehrslärms entsprechende Lärmpegelbereiche festzusetzen sind. Im Norden und Süden des Plangebiets sind die Grenzwerte der TA-Lärm für Gewerbelärm überschritten, so dass auch hier entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen (z.B. Grundrissgestaltung, vorgehängte Fassaden etc.) Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurden die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet und entsprechende Festsetzungen erlassen.

9.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation

Schreiben vom 06.08.2013

Die Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein, die Bezeichnungen (Flurstücksnummern) fehlen. Zur Planung bestehen aus unserem Aufgabenbereich keine Anregungen oder Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummern wurden zur Offenlage in der Planzeichnung ergänzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

9.2.4 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 08.08.2013

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:
Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgas-Hochdruckleitungen, begleitende Steuerkabel und eine Gasdruckregelanlage der badenova AG & Co. KG, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Planauskünfte, bei Bedarf auch in digitaler Form, sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. Eine detaillierte, fachtechnische Stellungnahme kann erst im nachfolgenden Verfahrensabschnitt nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der dann vorliegenden ausführlichen Bauleitplanung erfolgen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehende Leitung im Westen wird durch ein geplantes Gebäude tangiert. Der Investor beabsichtigt, die Leitung um das geplante Gebäude herum zu verlegen. Sie wird im Bebauungsplan dort mit einem Leitungsrecht gesichert. Die bestehende Leitung bleibt in der Planzeichnung eingetragen, wird jedoch mit dem Hinweis der Verlegung versehen.

Es ist vorgesehen, vor Baufeldräumung bzw. Baubeginn die genaue Lage der Leitungen durch die Bauherren anzufragen und den Tiefbauunternehmen mitzuteilen.

9.2.5 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 08.08.2013

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Nachnutzung eines ehemaligen Industrieareals ermöglicht werden. Das Betriebsgelände wird vom derzeitigen Eigentümer, der Firma Burda, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Bürogebäudes nicht mehr für Unternehmenszwecke benötigt. Angedacht ist ein Konzept eines gemischt genutzten Quartiers mit einem Mix aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Im Norden an das Betriebsgelände grenzt unmittelbar das Gelände eines großen Baumarktes an.

Eine sinnvolle und städtebaulich durchdachte Nachnutzung des Firmengeländes unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung wird selbstverständlich begrüßt, ist hiermit doch eine effiziente und nachhaltige Umgangsweise mit der begrenzten Resource Fläche möglich. Dem Prinzip Innen- vor Außenentwicklung wird Rechnung getragen.

Der Aufteilung des Firmengeländes in 6 Nutzungsbereiche entsprechend dem vorliegenden „Nutzungskonzept“ kann zugestimmt werden. Laut unterlagen ist die primär betroffene Firma OBI über die Planungen informiert, und hat mit dem Eigentümer bereits ein Überfahrtsrecht über das eigene Firmengelände vertraglich vereinbart. Eine detailliertere Stellungnahme kann erst nach Vorlage der konkreten Planung erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9.2.6 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 08.08.2013

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

Eine detaillierte, fachtechnische Stellungnahme der Offenburger Wasserversorgung GmbH kann erst im nachfolgenden Verfahrensabschnitt nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der dann vorliegenden ausführlichen Bauleitplanung erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9.2.7 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 12.08.2013

Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidium Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zu der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung an diesen Straßen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 99, neue Zufahrten von der Landesstraße sind nicht möglich. Daher ist vorgesehen das Gebiet über den Kronenplatz sowie über die Zufahrt vom OBI-Markt (Freiburger Straße) zu erschließen.

Die Landesstraße ist in diesem Bereich sehr hoch belastet. Es ist daher zu prüfen, ob die derzeitige Ausgestaltung der Knotenpunkte unter Betrachtung der zukünftig erwarteten Verkehrsströme in und aus der Kronen- bzw. Freiburger Straße den Ansprüchen des reibungslosen Verkehrsablaufs genügen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Entlang der Hauptstraße und der Freiburger Straße wird ein Zufahrtsverbot eingetragen. Weiter wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Die Erschließung des Gebietes Kronenwiese ist demnach möglich. Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass durch eine Änderung der Signalisierung der prognostizierte Verkehrszuwachs bewältigt werden kann. Im Hinblick auf die relativ kurzen Knotenpunktabstände und den damit verbundenen kurzen Stauräumen ist es vorteilhaft, von der bisherigen Philosophie der langen Umlaufzeiten abzurücken und zukünftig den Straßenzug mit kür-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

zeren Umlaufzeiten von 70 Sekunden bis 90 Sekunden mit einer modifizierten Festzeitsteuerung zu regeln. Dazu ist eine Änderung der Software in der Lichtsignalanlage an mindestens den 3 umliegenden Knotenpunkten der Kronenwiese notwendig, um den Verkehrsfluss an den Knotenpunkten zu verbessern. Ein Straßenumbau ist nicht erforderlich. Die beabsichtigte Änderung der Software der Lichtsignalanlage wird noch mit dem das Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, abgestimmt.

9.2.8 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 14.08.2013

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

1.1 Art der Vorgabe

A) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. der Regenwasserabfluss von den Grundstücken in die vorhandene öffentliche Kanalisation ist zu drosseln. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Die Drosselung ist durch Retentionsmaßnahmen (Dachbegrünung, Speicherung in Zisternen, Teichen o.ä.) möglich. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen.

B) Das anfallende Schutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

C) Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhanden öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

1.2 Rechtsgrundlage

A) § 45 b (3) und (4) Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, der DIN 1986-100 sowie der der Satzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung (AbwS) § 8 (1)

B) Anschluss- und Benutzungszwang: § 3 AbwS

C) § 2 (2) und (4) sowie 12 AbwS

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

keine

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.

Derzeit keine Planung und Maßnahmen

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

Der bestehende Kanal im Gebiet ist auch innerhalb der neu zugeschnittenen Grundstücke mit einem Leitungsrecht zu sichern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser entweder auf den Grundstücken versickert oder unterirdisch gespeichert und dann gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben wird. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung wird eine Rückhaltung erreicht. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser wurden im Bebauungsplan verankert.

Es ist im jeweiligen Entwässerungsgesuch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser darzustellen.

9.2.9 Kabel BW GmbH

E-Mail vom 14.08.2013

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.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Leitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und müssen daher nicht mit einem Leitungsrecht gesichert werden.

9.2.10 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 14.08.2013

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

1. Grundwasserschutz (Wir verweisen auf die Vorgaben unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)

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

1.1 Bauen im Grundwasser

1.1.1 Art der Vorgabe

Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Grundwassersituation und die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich zu beschreiben (Flurabstand /evtl. Grundwasseranstieg/evtl. Grundwasserumleitung / etc.).

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§§ 5, 6, 9 Abs. 2 WHG

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
siehe 1.1.1 Art der Vorgabe

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung

Dem Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers sind hinsichtlich entwässerungstechnischer Belange keinerlei Angaben zu entnehmen. Eine fachtechnische Beurteilung und abschließende Stellungnahme kann erst dann erfolgen, wenn eine entsprechende Entwässerungskonzeption vorliegt.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bitten wir zur tatsächlich beabsichtigten Entwässerungskonzeption konkrete Aussagen zu treffen. Entsprechende Ergänzungen sind in den Antragsunterlagen zum Bebauungsplan vorzunehmen.

Hinweis

Wir verweisen auf die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW (Stand Mai 2005).

III. Altlasten

Sachstand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Kronenwiese“ liegt die Altlastverdachtsfläche „Druckerei Burda Hauptstraße 130“ (Objekt Nr. 06611). Auf dieser Fläche wurde von 1956 bis 2008 eine Druckerei betrieben. Das betreffende Flächenareal wurde nahezu flächendeckend mit mineralischen Materialien in einer Mächtigkeit von bis zu über 2 m aufgefüllt. Verfüllt wurden nach den vorliegenden Kenntnissen u.a. Produktionsabfälle des örtlichen Gaswerks. Abfalltechnische Untersuchungen dieser mineralischer Materialien, die im Jahre 2012 seitens der Weber Ingenieure GmbH, Offenburg, durchgeführt worden sind, zeigen, dass die mineralischen Materialien z. T. über hohe PAK- und Sulfatgehalte verfügen, die einer Verwertung der verfüllten mineralischen Materialien außerhalb geeigneter Deponien entgegen stehen. Die Altlastenflächen wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage von Gutachten der Weber Ingenieure GmbH, Offenburg, zu Boden und Grundwasser vom 30. Oktober 2012 und 02. Oktober 2013 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN=2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Altstandortfläche kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Umnutzung in höherwertige Nutzung) über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Rechtliche Vorgaben

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 städte-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

bauliche 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 bzw. mineralische Materialien auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrWG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.

Stellungnahme

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kronenwiese“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die vorliegenden Kenntnisse über die Altlastverdachtsfläche „Druckerei Burda Hauptstraße 130“ (Objekt-Nrn. 06611) sind jedoch ausreichend, um der Aufstellung des Bebauungsplans „zustimmen zu können.

Im Hinblick auf den nahezu flächendeckend vorliegenden Auffüllungskörper mit erhöht schadstoffhaltigen mineralischen Materialien weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass deren schadlose Entsorgung/Verwertung im Rahmen künftiger Bauanträge auf Grundlage bestehender gesetzlicher Regelwerke durch konkrete Auflagen vorgegeben werden muss. Die entsprechenden Auflagen werden vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage konkreter Planungen definiert.

Grundsätzlich ist es erforderlich, dass sämtliche Erdarbeiten im Bebauungsplangebiet von einem in Fragen der Altlasten- und Schadensfall versierten Gutachter bzw. Ingenieurbüro begleitet werden.

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

- I. Die Werte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und die Bebauung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Grundwasser beschrieben.
- II. Aufgrund verschiedener Faktoren (Bodenbeschaffenheit, Tiefgaragen, etc.) wird kein allgemeines Entwässerungskonzept vorgelegt. Es ist vorgesehen, so viel wie möglich auf dem Grundstück zu versickern. Sofern eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist, soll das Oberflächenwasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung wird eine Rückhaltung erreicht. Es muss in jedem Bauantrag nachgewiesen werden, ob das anfallende Niederschlagswasser versickert oder unterirdisch gespeichert und dann gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben wird.
- III. Um sowohl eine Beeinträchtigung des Grundwassers als auch der späteren Anwohner und Besucher des Gebietes ausschließen zu können, hat sich der frühere Eigentümer verpflichtet, das Grundstück altlastenfrei zu übergeben. Entsprechende Arbeiten zur Sicherstellung der Altlastenfreiheit sind bereits eingeleitet. Im Bebauungsplan erfolgt daher zunächst keine Kennzeichnung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

der Altlastenverdachtsfläche, da zu erwarten ist, dass bis zum Abschluss des Verfahrens die Altlastenfreiheit der Fläche nachgewiesen werden kann.

9.2.11 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2. Ref. 26, Denkmalpflege

Schreiben vom 19.08.2013

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

1.1. *Art der Vorgabe*

Im Planungsgebiet liegt das Kulturdenkmal

- *Hauptstraße 130, Flst.-Nr. 1512/91, Verwaltungsgebäude mit vorgelagertem Turm, erbaut 1952/54*

An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht öffentliches Interesse.

1.2. *Rechtsgrundlage*

Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2 bzw. 8 und 20 DschG

1.3. *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 Angaben 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:*

3.1 *Bau- und Kunstdenkmalpflege*

Wir bitten Sie, das unter 1.1 genannte Kulturdenkmal (Hauptstraße 130, Flst.-Nr. 1512/91, Verwaltungsgebäude mit vorgelagertem Turm, erbaut 1952/54) im Plan zu kennzeichnen (nachrichtl. Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und die Festsetzungen in Hinblick auf die Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes zu treffen.

3.2 *Archäologische Denkmalpflege*

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Das Verwaltungsgebäude und der Turm werden im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme als Denkmal in der Planzeichnung gekennzeichnet und die das Gebäude betreffenden Festsetzungen (Höhe, Baufenster) eng am Bestand orientiert. Bezüglich archäologischer Bodenfunde wird ein entsprechender Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

9.2.12 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 20.08.2013

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Bereich des Kronenplatzes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind. Sie besteht aus 3 Kabelschächten verbunden mit einem 18 zügigen Kabelkanal. Diese befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes „Mühlbachareal“. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Planung so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die erwähnten Leitungen liegen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und müssen daher nicht durch ein Leitungsrecht gesichert werden.

Die Koordination der allgemeinen Baumaßnahmen im Bereich des Kronenplatzes und der Belange der Versorgungsträger wird zu gegebener Zeit erfolgen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9.2.13 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 22.08.2013

Sie teilen mit Schreiben vom 29.07.2013 mit, dass für das ehemalige Areal „Alte Burdadruckerei“ an der Hauptstraße und Freiburger Straße die Umnutzung des am westlichen Stadteingang gelegenen Gebietes zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnen und gewerblicher Nutzung ermöglicht werden soll.

Das unter Denkmalschutz stehende Bürogebäude mit dem Turm liegt im Bereich des ca. 2,9 ha großen ehemaligen Betriebsgeländes. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es soll die alte Druckerei und ein Verbindungssteg über die Hauptstraße abgebrochen werden, wobei allerdings das denkmalgeschützte Bürogebäude mit dem Turm erhalten bleiben soll und auch saniert wird. Sie teilen auch mit, dass die Zufahrt so geregelt werden soll, dass die Interessen des Baubedarfshandels OBI berücksichtigt werden.

Was das detaillierte Nutzungskonzept anbelangt, wird von Seiten des Grundstückseigentümers daran gedacht, das rund 29.000 qm große Grundstück in mehrere Parzellen mit unterschiedlichen Nutzungen aufzuteilen. Das denkmalgeschützte Bürogebäude mit Turm wird saniert und weiterhin durch das Unternehmen Burda genutzt. Westlich des bestehenden Bürogebäudes zur Freiburger Straße hin und nördlich zum OBI-Markt ist seitens eines Investors daran gedacht, weitere mehrgeschossige Bürogebäude zu errichten. Längs der Hauptstraße will ein Investor ein mehrgeschossiges Ärztehaus errichten. Östlich entlang des Kronenplatzes möchten zwei weitere Investoren jeweils auf einer Teilfläche eine mehrgeschossige Wohnbebauung errichten. Im Nordwesten des Grundstückes ist an die Errichtung eines Bauinformationszentrums gedacht, wobei sich hier z.B. Handwerker und andere Bauschaffende einmieten und ihre Leistungen präsentieren können.

Insgesamt soll das vorstehende Nutzungskonzept bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Im Ergebnis kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass etliche sinnvolle Planungen angedacht sind. Im Fortgang der Bebauungsplanaufstellung wird sich der Handelsverband zu den einzelnen Nutzungen äußern. Gegenwärtig ist von hier aus festzuhalten, dass relevante Belange durch die zukünftige Bebauungsplanaufstellung wohl nicht berührt werden, die von Verbandsseite zu vertreten sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9.2.14 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 26.08.2013

Der Bebauungsplan grenzt südlich (Hauptstraße) an die Landesstraße 99 und befindet sich hier innerhalb der zu Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Zufahrten sind aus verkehrlichen Gründen nicht vorgesehen.

Der westliche Bereich grenzt an die Bundesstraße 3 und befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Die Bewertung erfolgt daher nach § 9 Fernstraßengesetz.

Danach müssen Hochbauten und bauliche Anlagen einen Abstand von 20 m zur hinteren befestigten Kante der Fahrbahn der Bundesstraße 3 aufweisen.

Eine Ausnahme zur Anbauverbotszone von 20 m ist unseres Erachtens möglich, da die Erschließung des Areals über den bereits bestehenden signalisierten Knoten zum OBI-Parkplatz erfolgen soll.

Genaue Aussagen dazu können aber erst getroffen werden, wenn ein detaillierter Gestaltungsplan des Areals vorliegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung des Gebietes wird über die bestehende Zufahrt zum OBI-Parkplatz und die Kronenstraße (Kronenplatz) erfolgen. Eine Zufahrt direkt von der Freiburger Straße oder der Hauptstraße ist nicht vorgesehen, so dass in den Bebauungsplan auch ein Zufahrtsverbot von diesen Straßen aufgenommen wurde.

Der Abstand von 20 m zu Bundes- und Landesstraßen wird durch den Entwurf nicht eingehalten, was laut Aussage des Straßenbauamtes als Ausnahme möglich ist. Von der Einhaltung der Abstände kann gem. § 9 Abs. 7 Fernstraßengesetz abgewichen werden, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist oder dem der Träger der Straßenbaulast nachträglich zugestimmt hat. Auf Grund der innerstädtischen Lage ist ein Abstand von 20 m zur Fahrbahn nicht sinnvoll und nicht erforderlich.

9.2.15 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion

Schreiben vom 27.08.2013

Das Planungsgebiet „Kronenwiese“ befindet sich etwa 1500 m südwestlich des Bezugspunktes des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Ortenau-Klinikum Offenburg südlich dessen An- und Abflugfläche. Der Abstand zum Sonderlandeplatz Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

beträgt etwa 1,8 km. Der räumliche Abstand zur Platzrundenführung dieses Flugplatzes beträgt nur etwa 750 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 „Kronenwiese“ in Offenburg zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Das höchste Gebäude im Plangebiet wird mit ca. 36,8 m der bereits bestehende Burda-Turm sein, sodass die Belange der Luftfahrt nicht betroffen sein werden.

9.2.16 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

E-Mail vom 05.09.2013

Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das Planungsgebiet befindet sich nach Geologischer Karte innerhalb der Verbreitung von Auensanden. Mit lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Ein kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes sowie bauwerksrelevante Grundwasserflurabstände können nicht ausgeschlossen werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden für jedes Bauvorhaben empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zur Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zur Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

9.2.17 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- terranets bw GmbH, E-Mail vom 05.08.2013
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 24, Planfeststellung, E-Mail vom 07.08.2013
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 13.08.2013
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 20.08.2013
- Wehrverwaltung, Kompetenzzentrum Baumanagement Stuttgart, Schreiben vom 03.09.2013

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Regierungspräsidium Freiburg, Industriereferat 54.1
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetriebe Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Post
- EnBW Regional AG
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

10. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

02.03.2015	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
23.03.2015	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

11. Städtebaulicher Vertrag

Es ist vorgesehen, vor Rechtskraft des Bebauungsplans mit den Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem unter anderen Energiestandards oder auch die Kostenträgerschaft u.a. für die erforderliche Umprogrammierung der städtischen Lichtsignalanlagen festgelegt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
10.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 "Kronenwiese" - Offenlagebeschluss

Anlagen:

1. Nutzungskonzept
2. 1. Preis des städtebaulichen Wettbewerbs (2 Pläne, verkleinert)
3. Überarbeitetes städtebauliches Konzept
4. Ergebnis des Baumgutachtens zum Kronenplatz
5. Kronenplatz – Fahrbahn als Einbahnstraße
6. Kronenplatz Fahrbahnen im Osten
7. Variante 1 zur Parkplatzanordnung auf dem Kronenplatz
8. Variante 2 zur Parkplatzanordnung auf dem Kronenplatz
9. Variante 3 zur Parkplatzanordnung auf dem Kronenplatz
10. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans
11. Bebauungsplan (verkleinert)
12. Textliche Festsetzungen
13. Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und das überarbeitete städtebauliche Konzept je 1x im Originalmaßstab in Farbe.