

BEBAUUNGSPLAN Nr. 152

**„Nördliche Innenstadt – Unionrampe,
südlicher Teil“**

OFFENBURG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STADT OFFENBURG

Oktober 2014

**FACHBEREICH STADTPLANUNG UND BAURECHT
ABTEILUNG STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.3110.26.1-152**

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung

- 1.1 Städtebauliches Zielkonzept und Investorenwettbewerb
- 1.2 Bestehendes Planungsrecht
- 1.3 Anlass und Erforderlichkeit

2. Geltungsbereich

3. Verfahren

4. Übergeordnete Planungen

- 4.1 Landes- und Regionalplanung
- 4.2 Überörtliche Fachplanungen
- 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 4.4 Informelle Planungen

5. Angaben zum Bestand

- 5.1 Lage und Topografie
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Bebauung
- 5.4 Natur, Landschaft, Umwelt

6. Planinhalt

- 6.1 Städtebauliches Konzept
- 6.2 Art der baulichen Nutzung
- 6.3 Maß der baulichen Nutzung,
- 6.4 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen
- 6.5 Grünflächen
- 6.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.7 Immissionsschutz
- 6.8 Entwässerung
- 6.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnerische Festsetzungen
- 6.10 Örtliche Bauvorschriften
- 6.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und Hinweise

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz

8. Erschließung

9. Realisierung

10. Kosten

11. Flächenbilanz

Umweltbericht

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Städtebauliches Zielkonzept und Investorenwettbewerb

Am 09.06.2008 hat der Gemeinderat beschlossen, für das städtische Areal in der nördlichen Innenstadt ein Vergabeverfahren in Form eines wettbewerblichen Dialogs durchzuführen. Im Mittelpunkt der künftigen Entwicklung steht der untergenutzte Baublock zwischen der Hauptstraße und der Unionrampe/Gustav-Rée-Anlage mit dem alten Hauptverwaltungsgebäude der Sparkasse, für den der Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ aufgestellt werden soll. Auf dem Areal soll ein gemischt genutztes Stadtquartier entstehen. Bereits im Vorfeld gab es Bestrebungen, die nördlichen Innenstadt und insbesondere den Bereich zwischen Hauptstraße, Unionrampe und Gustav-Rée-Anlage zu entwickeln und aufzuwerten. Die ersten Überlegungen basieren auf dem Zentrenkonzept, das in den 90er Jahren vom Gemeinderat beschlossen wurde und sehen die Erweiterung der Einkaufsinnenstadt durch Einzelhandelsansiedlung nördlich der Gustav-Rée-Anlage vor.

Die Stadt hat 2012/13 für die Grundstücke der Stadt Offenburg und der Sparkasse ein Ausschreibungsverfahren in Form eines wettbewerblichen Dialogs durchgeführt. Neben dem Um- und Neubau der Sparkasse soll auf dem Areal ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen und einer Einkaufsgalerie entstehen. Als planerische Grundlage wurde 2008 ein städtebauliches Zielkonzept erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Darin werden für die gesamte Innenstadt folgende Ziele definiert:

- Geschichte erlebbar machen,
- die zentralen Einkaufslagen entwickeln und stärken,
- Stadtbildqualität sichern,
- lebendige Nutzungsmischung fördern,
- die Verbindung Bahnhof - Innenstadt stärken sowie
- den Verkehr organisieren und Wegeverbindungen innerhalb des Areals stärken und entwickeln

Die Eckpunkte des städtebaulichen Zielkonzeptes wurden in die Ausschreibung aufgenommen. Die Bewertungs- bzw. Zuschlagskriterien wurden aus dem Konzept entsprechend abgeleitet. Das Verfahren wurde im Dezember 2013 abgeschlossen. Den Zuschlag für das Grundstück hat die Bietergemeinschaft OFB/MIB erhalten.

Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung auf dem Grundstück gesteuert und die Realisierung des Entwurfs von OFB/MIB ermöglicht werden. Dabei sollen die planerischen Grundstrukturen und die öffentlichen Wegeverbindungen dauerhaft gesichert werden. Zukünftige Erweiterungen und Nutzungsänderungen, die sich auf die Innenstadt schädlich auswirken können, sollen in dem Bebauungsplan oder in den städtebaulichen Verträgen, die im Dialogverfahren mit den Bietern ausgehandelt werden, ausgeschlossen werden.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet, das neben dem Vergabegrundstück auch die direkt angrenzenden Straßen umfasst, befindet sich weitestgehend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen“ der ausschließlich die Art der baulichen Nutzungen regelt. Mit Ausnahme der Stadthalle ist das Vergabegrundstück als Kerngebiet festgesetzt. In einem Kerngebiet sind u.a. auch großflächige Läden und Einkaufszentren regelmäßig zulässig. Über die den

bestehenden Bebauungsplan hinaus werden Bauvorhaben bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit

Am 16.12.2013 wurde dem Sieger im wettbewerblichen Dialogverfahren der Zuschlag für die Errichtung des Einkaufsquartiers erteilt. Die Planänderung ist u.a. erforderlich, um eine Nachnutzung der Stadthalle zu ermöglichen. Außerdem sollen in dem qualifizierten Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden und die überbaubaren Grundstücksflächen und Wegeverbindungen bestimmt werden. Durch die Festsetzung eines Sondergebiets ist es darüber hinaus möglich, Verkaufsflächenobergrenzen für das Einkaufszentrum und für einzelne Sortimente festzulegen, um zu gewährleisten, dass der Standort auch mittelfristig Ergänzungsfunktionen zu der vorhandenen Einkaufslage übernimmt und schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Handelslagen vermieden werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ wird im Westen durch die Hauptstraße, im Süden durch die Gustav-Ree-Anlage und im Osten durch den Bahngraben begrenzt. Im Norden verläuft die Grenze entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der alten Stadthalle und der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze der alten Stadtbibliothek. Der Geltungsbereich umfasst - wie im Lageplan dargestellt - die Flurstücke 810, 812/1, 812/2, 389/1, 564, 565 sowie 65 (teilweise), 828/1 (teilweise) und 389 (teilweise) der Gemarkung Offenburg.

3. Verfahren

Der Gemeinderat hat am 06.10.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt – Unionrampe“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen“ ersetzen, der lediglich die Art der baulichen Nutzung vorgibt. Um das Verfahren fortführen und den Bebauungsplan zeitnah nach der Vergabe als Satzung beschließen zu können, wurde der Geltungsbereich in zwei Teilbereiche unterteilt. Für die beiden Teilbereiche wurde am 18.03.2013 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Dadurch kann die Realisierung der Einkaufsgalerie von der Entwicklung im nördlichen Abschnitt, die noch nicht soweit fortgeschritten ist und nur in enger Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern erfolgen kann, zeitlich entkoppelt werden. Durch die Unterteilung in 2 Abschnitte konnte für den südlichen Bereich ein auf die geplante Einkaufsgalerie abgestimmter Bebauungsplan mit weitergehenden Vorgaben zur Größe und Gestaltung des Vorhabens aufgestellt werden. Der Geltungsbereich wurde im weiteren Verfahren verkleinert, da die Grundstücke und Gebäude Hauptstraße 19 und 21 nicht in das Quartier integriert werden. Eine Planung für die Flurstücke 811, 812 sowie 828/1 (nördlicher Teil) soll im Zusammenhang mit der Entwicklung im nördlichen Bereich und einer Bestandsentwicklung der Gebäudezeile an der Hauptstraße erfolgen.

Die Bebauungspläne werden im Normalverfahren aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand im Rahmen von mehreren Abendveranstaltungen statt, zu der die Öffentlichkeit eingeladen wurden. Im

Anschluss an die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zu Fragen und zur Erörterung gegeben.

Am 5.11.2008 wurde das städtebauliche Zielkonzept für die Entwicklung der Nördlichen Innenstadt und die Integration einer Einkaufsgalerie vorgestellt und diskutiert. Die Ziele wurden Grundlage für den Wettbewerblichen Dialog. Vor Beginn des wettbewerblichen Dialogverfahrens fand am 14.3.2012 erneut eine Informationsveranstaltung statt, wo die Ziele für das Entwicklungsprojekt im Einzelnen erläutert und diskutiert wurde. Es wurde dargelegt, wie die Ziele in der Ausschreibung zum Wettbewerblichen Dialog verankert wurden. Am 07.05.2012 wurde der Ausschreibungstext mit den Zielen und Zuschlagskriterien vom Gemeinderat beschlossen.

Weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen fanden wettbewerbsbegleitend statt. Am 05.02.2013 wurden die ersten Entwürfe der Bieter die am Dialogverfahren teilgenommen haben vorgestellt. Im Anschluss war die Öffentlichkeit aufgerufen, Stellungnahmen abzugeben. Die überarbeiteten Entwürfe wurden in der Folge auf den Informationsabenden am 03.05.2013 und am 26.07.2013 durch die Bieter vorgestellt. Parallel fanden Veranstaltungen zur Einzelhandelsentwicklung mit externen Gutachtern statt. Die städtebaulichen Konzepte und die einzelnen Zwischenstände wurden jeweils im Internet der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die förmliche Offenlage fand vom 22.04.2014 bis zum 22.05.2014 statt.

4. Übergeordnete Planungen und rechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele des Regionalplans und des Landesentwicklungsplans, insbesondere zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, werden beachtet. Dies gilt vor allem das für das landesplanerische Konzentrationsgebot (Z.6.9.2), das Beeinträchtigungsverbot (Z.6.9.3), das Kongruenzgebot (Z.6.9.4) und das Integrationsgebot (Z.6.9.5), das durch die Regionalplanung inhaltlich konkretisiert wird.

Gemäß dem Konzentrationsgebot sind in Oberzentren Einzelhandelsgroßprojekte allgemein zulässig. Das geplante Vorhaben befindet sich in der Kernstadt an einem städtebaulich integrierten Standort (Integrationsgebot) und liegt innerhalb des in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte (Z.6.9.6), in denen andere mit der vorrangigen unvereinbaren Nutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Gemäß der raumordnerischen Auswirkungsanalyse vom Februar 2014 werden auch das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten.

Im Regionalplan werden für Oberzentren keine Verflechtungsbereiche definiert, allerdings wird sich die Umsatzherkunft (abgesehen von Zuflüssen aus Frankreich) im Wesentlichen auf den Ortenaukreis beschränken. Darüber hinausgehende Überschneidungen mit den „Verflechtungsräumen“ von Karlsruhe und Freiburg i. Brsg. als nächstgelegene Oberzentren sind nicht zu erwarten, so dass das Kongruenzgebot eingehalten ist. Zu erwarten sind jedoch Rückholeffekte von derzeit aus dem Ortenaukreis nach Freiburg und Karlsruhe abfließender Kaufkraft.

Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass die Funktionsfähigkeit der Stadt- oder Ortskerne und die verbrauchernahe Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Anhaltswert hierfür ist ein Schwellenwert der Umverteilung in Höhe von 10 % in Bezug auf zentrenrelevante Sortimente.

Im Gutachten wird aufgezeigt, dass sich auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts mögliche Umsatzrückgänge in den benachbarten Zentralen Orten in einer Größenordnung von max. 5 % bewegen. Auch eine detaillierte Analyse der städtebaulichen Ausgangssituation in den benachbarten Zentralen Orten bzw. in deren zentralen Versorgungsbereichen hat keinen Anhaltspunkt dahingehend geliefert, dass auch bei weniger als 10 % Umsatzrückgang gravierende Auswirkungen zu erwarten sind. Über einzelne Wettbewerbswirkungen hinaus sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der vorliegende Bebauungsplan, der das geplante Vorhaben ermöglicht und es hinsichtlich seiner Größe begrenzt, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Laut Regierungspräsidium Freiburg kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann. Bei Einkaufszentren handelt es sich zwar im Allgemeinen um raumbedeutsame Vorhaben mit überörtlichen Auswirkungen für die gemäß § 1 Satz 3 Nr. 19 Raumordnungsverordnung ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist. Gemäß § 18 Abs. 4 Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg kann von einem Raumordnungsverfahren aber abgesehen werden, wenn die Beurteilung der Raumverträglichkeit des Vorhabens bereits auf anderer raumordnerischer Grundlage hinreichend gewährleistet ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn das Vorhaben den Zielen der Raumordnung oder den Darstellungen oder Festsetzungen eines den Zielen der Raumordnung angepassten Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht bzw. widerspricht. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein und der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg machen detaillierte Vorgaben für Einkaufszentren und großflächige Handelsvorhaben. Da mit dem vorliegenden Konzept bzw. Bebauungsplan alle Ziele beachtet werden, kommt im vorliegenden Fall einem ROV keine wesentliche Steuerungsfunktion mehr zu.

4.2 Überörtliche Fachplanungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Planungen zur Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel (ABS/NBS KA-BA), Planfeststellungsabschnitt 7.1, der 2008 öffentlich ausgelegt hat. Eine Verwirklichung der Planung ist nicht absehbar. Es gibt Bestrebungen, die Planungen zugunsten einer Tunnellösung zu verwerfen. Eine gegenüber der Antragstrasse abweichende Entscheidung hat die DB Netz AG als Antragssteller des Planfeststellungsverfahrens und Vorhabenträger allerdings noch nicht getroffen. Die Veränderungssperre, die mit der Offenlage der Planfeststellungsunterlagen in Kraft getreten ist und nach der wesentliche wertsteigernde oder das geplante Vorhaben erschwerende Veränderungen untersagt sind bzw. nicht entschädigt werden, hat nach wie vor Gültigkeit.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg, der seit 21.11.2009 wirksam ist, ist der westliche ca. 1,5 ha große Bereich als "Gemischte Baufläche Bestand" und der südöstliche ca. 0,6 ha große Bereich mit der Gustav-Rée-Anlage als "Grünfläche Bestand" dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um die Entwicklung des Einzelhandels in der Offenburger Innenstadt steuern zu können, wurde der als gemischte Baufläche dargestellte Bereich als Sondergebiet Einkaufsquartier ausgewiesen. Der Bereich auf dem die Sparkasse errichtet werden soll, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. In dem Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Bürogebäude zulässig.

Die Entwicklung von eingeschränkten Gewerbegebieten und von Sondergebieten für den Einzelhandel aus Kerngebieten bzw. aus gemischten Bauflächen mit Kerngebietenfunktion ist unproblematisch, solange der im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich in seiner Gesamtheit noch ein kerngebietstypisches Nutzungsspektrum umfasst. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet, da entlang der Hauptstraße und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sämtliche kerngebietstypische Nutzungen vorhanden sind.

Im Südosten des Geltungsbereichs befindet sich die Gustav-Rée-Anlage, bestehend aus der gleichnamigen Straße und einer begrünten Tiefgarage. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als ein Ausläufer der städtischen Grünanlage entlang des Stadtgrabens dargestellt. Die Grünanlage wird insgesamt erhalten, nur der untergeordnete Ausläufer als weitestgehend begrünte Parkgarage entfällt. Bei den Randflächen handelt es sich trotz einiger Bäume bereits heute um eine Verkehrsfläche und weniger um eine Grünfläche.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Flächenabgrenzungen im FNP im Allgemeinen nicht parzellenscharf sind, so dass die Gustav-Rée-Anlage aufgrund fehlender Bedeutung nicht als Verkehrsfläche Bestand dargestellt wurde.

Die Funktion als Verkehrsfläche muss auch künftig erhalten bleiben. Der Straßenraum soll aufgewertet werden und die südlich angrenzende Grünfläche zwischen Bahngraben und Stadtmauer soll entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Parkanlage angelegt bzw. aufgewertet werden.

4.4 Informelle Planungen

Zentrenkonzept der Stadt Offenburg und Einzelhandelsanalyse 2007

Das Offenburger „Märkte- und Zentrenkonzept für den Einzelhandel“ wurde seit 1995 kontinuierlich weiterentwickelt. In dem Konzept wird der Ausbau der Einzelhandelszentralität der Stadt Offenburg auch i. S. der Funktion als Oberzentrum für den Raum zwischen Karlsruhe und Freiburg i. Brsg. und die Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage von Offenburg als übergreifende Oberziele definiert. Ein Entwicklungspotenzial besteht demnach darin, geeignete Flächen für die Ansiedlung neuer Fachgeschäfte (z. B. Herrenbekleidung, Kinderbekleidung) bereit zu stellen. Dies gelingt jedoch auf Grund der Kleinstrukturiertheit der Offenburger Innenstadt ausschließlich mit Hilfe baulicher Veränderungen und der Zusammenlegung von Verkaufsflächen. In der neuesten Fortschreibung des Konzepts, der Einzelhandelsanalyse 2007, die von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) erstellt sowie 2012 im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs überprüft und aktualisiert wurde, wird das Areal Sparkasse/Stadthalle an erster Stelle der Prioritätenliste möglicher Entwicklungsstandorte genannt.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das Areal der Nördlichen Innenstadt, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, grenzt unmittelbar an die Innenstadt bzw. Fußgängerzone an und ist durch eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und den Hauptbahnhof gekennzeichnet.

5.2 Erschließung

Das neue Quartier ist sehr gut durch den ÖPNV sowie das Radwege- und Fußwegenetz erschlossen. Die Erschließung erfolgt über das innerstädtische Straßennetz und die Unionbrücke. Die Hauptanlieferung und die Zufahrt zur Tiefgarage befinden sich im Südosten an der Gustav-Rée-Anlage.

Im Plangebiet befindet sich eine der städtischen Tiefgarage mit ca. 330 Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet werden zum Großteil in der Tiefgarage nachgewiesen.

5.3 Bebauung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bebaut. Die städtischen Liegenschaften wurden zuletzt für kulturelle Einrichtungen, wie Bücherei und Stadthalle genutzt. Die Gebäude stehen seit längerem leer bzw. sind in Teilen für kurze Zeiträume untervermietet. Nachdem die Einrichtungen an anderer Stelle untergebracht wurden, ist eine Wiederaufnahme der Nutzungen an dem Standort ausgeschlossen. Bei den städtischen Gebäuden handelt es sich nicht um Baudenkmale. Allerdings prägt die Alte Stadthalle mit ihren markanten Ecktürmen die Ostsilhouette der Innenstadt, und wird daher als stadsgeschichtlich bedeutsam eingestuft.

Nachdem die Sparkasse ihre Verwaltung weitgehend in den Neubau am Rande der Kernstadt verlagert hat, stehen auch Teile des Sparkassengebäudes leer. Die Sparkasse beabsichtigt das Gebäude abzureißen und an dem innerstädtischen Standort im Zusammenhang mit der Grundstücksentwicklung einen kleineren Neubau zu errichten.

Bei dem 1871 errichteten Bankgebäude in der Hauptstraße 23 handelt es sich um ein besonders qualitätsvolles Zeugnis historischer Architektur der Gründerzeit. Es steht als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz und ist zusammen mit den benachbarten gründerzeitlichen Gebäuden Ortsbild prägend.

5.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Geltungsbereich sind derzeit ca. 70 % der Fläche durch Gebäude oder Straßen überbaut (keine Bodenfunktion). Auf weiteren 15 % der Fläche sind die Bodenfunktionen eingeschränkt, da es sich hier um begrünte Dachflächen (ca. 10 %) oder um teilversiegelte Autostellplätze handelt (4 %). Nur ein Anteil von 16 % im Geltungsbereich der geplanten Bebauung hat derzeit ungehinderten Bodenanschluss, kann also grundsätzlich Bodenfunktionen erfüllen. Aber auch diese Böden sind nicht natürlich gewachsen, sondern durch Aufschüttung/Umlagerung/ Verdichtung degradiert. Die vorhandenen Grünflächen sind städtisch stark überprägt und teilweise nur eingeschränkt öffentlich zugänglich. Das

Plangebiet ist im Kontext der umgebenden Siedlungsfläche zu bewerten und wird als Fläche mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung eingestuft. (siehe auch Umweltbericht)

Baumbestand:

Von den ca. 30 Bäumen, die sich im Geltungsbereich nördlich der Gustav-Ree-Anlage befinden unterliegen 5 Bäume (1 Atlaszeder und 4 Platanen) aufgrund ihrer Dimension der Baumschutzsatzung.

Artenausstattung:

Aufgrund der Intensität der innerstädtischen Nutzung sind nur wenige geschützte Vogelarten der roten Liste zu erwarten. Ein Anfangsverdacht von Fledermausvorkommen wurde überprüft und konnte nicht bestätigt werden. Nach örtlicher Inaugenscheinnahme der Grünflächen besteht kein Anfangsverdacht für geschützte Arten aus anderen Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien, Insekten).

Lärmbelastung:

Das Plangebiet ist von der bereits bestehenden Belastung durch die Bahnstrecke Offenburg – Freiburg betroffen, die das Plangebiet unmittelbar im Osten tangiert. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung von Schienenverkehrslärmimmissionen aus dem Jahr 2007 betragen die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehrslärm am östlichen Rand des Plangebiets gegenwärtig tags und nachts bis zu 74 dB(A) und am westlichen Gebietsrand tags und nachts bis zu 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) bzw. 55 dB(A), die der rechtskräftige Bebauungsplan für das Plangebiet festsetzt, werden somit im östlichen Bereich des Planbereichs überschritten. An der Ostfassade der alten Stadthalle werden die Orientierungswerte ebenfalls durch den Straßenverkehr auf der Unionrampe/Unionbrücke überschritten.

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 Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.
Die Orientierende Untersuchung vom 11.08.2014 hat ergeben, dass eine Gefährdung für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ aufgrund der aktuellen Gegebenheiten des Geländes zurzeit nicht gesehen werden. Für den Fall das die Versiegelung im Rahmen künftiger Baumaßnahmen aufgehoben wird, wird empfohlen, die Auffüllung auszuheben und fachgerecht zu entsorgen / verwerten.
- 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 (Zapffass) vorhanden. Der Standort wurde hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 27.09.2012 auf Beweinsniveau „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 Beweinsniveau „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.

6. Planinhalt und Planfestsetzungen

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Fläche zwischen Hauptstraße Unionrampe und Gustav-Ree-Anlage ist derzeit weitgehend städtebaulich ungeordnet und in großen Teilen untergenutzt. Insbesondere der rückwärtige Teil bedarf einer Aufwertung. Die Stadt Offenburg hat beschlossen, an dem Standort in Ergänzung zur Innenstadt ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln, das sich durch eine qualitätsvolle Nutzungsmischung auszeichnet. Vor dem Hintergrund wurde für das Sparkassengrundstück und die angrenzenden städtischen Grundstücken 2012 ein Investorenausschreibungsverfahren begonnen, des im Dezember 2013 abgeschlossen wurde. Die Teilnehmer am Ausschreibungsverfahren haben neben einem Bebauungskonzept für den Realisierungsteil auch ein städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich "Nördliche Innenstadt" (Ideenteil) vorgelegt.

Der Bereich nördlich des Realisierungsteils und der Alten Stadthalle soll gemäß dem Städtebaulichen Zielkonzept als Wohnstandort entwickelt werden, während im südlichen Bereich vornehmlich Handel, Gastronomie und Dienstleistungen angesiedelt werden soll. Dort soll der Anteil an Wohnen mindestens 10 % betragen. Mit dem Ausbau der Einkaufsinnenstadt sollen neue Kundengruppen geworben werden und die hohe Zentralität in Offenburg erhalten und gestärkt werden. Die Innenstadt soll bewusst gegenüber Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten gestärkt werden, wobei die Einkaufsgalerie wesentlich zur Ausbildung des Funktionalen Dreiecks „Hauptstraße – Steinstraße – Lange Straße“ beitragen soll. Wie bereits im Zentrenkonzept vorgesehen soll u.a. das Defizit an großflächigen Betriebsformen im innerstädtischen Angebot ausgeglichen und die Ansiedlung von neuen Betriebskonzepten und Betriebsgrößen in der Innenstadt ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die Gesamtverkaufsfläche und die Einzelhandelsgeschäfte in der Summe auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

Der Ausschreibung lag ein detaillierter Zielkatalog zugrunde, der auf das 2008 beschlossene städtebauliche Zielkonzept aufgesetzt hat. Bei der abschließenden Bewertung im Rahmen der Investorenausschreibung im wettbewerblichen Dialogverfahren lagen drei Angebote vor. Der Zuschlag wurde im Dezember 2013 an den Bieter OFB/MIB erteilt. Das Konzept des Siegers des wettbewerblichen Dialogverfahrens, der darin alle Ziele nahezu vollständig erfüllt hat, dient dem Bebauungsplanentwurf als Grundlage.

Das Konzept verfolgt konsequent den in der Ausschreibung vorgegebenen offenen Entwurfsansatz. Der Innenbereich wird durch Wege erschlossen, die an das vorhandene Netz anbinden und Fußgängern vorbehalten sind. Auf innenliegende Passagen wird vollständig verzichtet. Die Läden werden direkt über das öffentliche Wegenetz erschlossen. Das neue Quartier schließt unmittelbar an die vorhandenen Einkaufslagen in der Hauptstraße oder auch in der Lange Straße an. Durch weitere weitestgehend barrierefreie Anbindungen an die Oststadt im Bereich der alten Stadthalle und an die Hauptstraße auf Höhe des Hotel Union wird eine hohe Durchlässigkeit gewährleistet. Der im südlichen Teil des Geltungsbereichs gelegenen Gustav-Ree-Anlage kommt als Übergang zur mittelalterlichen Innenstadt eine wichtige Funktion zu. Die Anlage wird in ihrer Freiraumfunktion gestärkt und im westlichen Bereich als Platz ausgestaltet. Um den Bereich ansprechend gestalten zu können und an der Stelle eine möglichst störungsfreie Fußgängerquerung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 22.07.2013 beschlossen, den Abschnitt als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden.

Negative Auswirkungen auf den Bestand werden in erster Linie dadurch minimiert, dass vor allem solche Angebote und Betriebstypen angesiedelt werden, die in der Haupteinkaufslage von Offenburg auf Grund der höheren Flächenansprüche auch langfristig nicht realisierbar sind. Das Konzept des Investors sieht vor allem mittel- und großflächige Ladeneinheiten vor. Um negativen Veränderungen vorzubeugen, wird die Anzahl der kleinen Läden mit einer Verkaufsfläche kleiner als 200 qm in einem städtebaulichen Vertrag auf maximal 20 Läden beschränkt. Während ein großflächiger Elektrofachmarkt und ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 qm und 2.500 qm zwingend vorzusehen sind, wird für den Textilbereich eine Verkaufsflächenobergrenze vertraglich festgelegt, die in den Bebauungsplan übernommen wird.

Der Bebauungsplan orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept des Investors und Projektentwicklers, für dessen Realisierung sich der Gemeinderat im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs ausgesprochen hat. Die Prüfung von Alternativkonzepten für das Plangebiet erfolgte im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs. Standortalternativen und alternative Nutzungen wurden nicht geprüft, da gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben keine Alternativstandorte für ein Einkaufszentrum in Frage kommen bzw. der Standort als Vorranggebiet für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen wurde.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einkaufsquartier

Der ca. 1,25 ha große Bereich im Südosten, umfasst das Grundstück, das im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs von der Bietergemeinschaft OFB/MIB erworben wurde und soll als Sondergebiet Einkaufsquartier festgesetzt werden. In dem Sondergebiet sind nur

Einzelhandelsnutzungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnungen zulässig, wobei Wohnungen nur in 2 Teilbereichen zulässig sind. Hier wird eine viergeschossige Bauweise vorgesehen, wobei in den beiden obersten Geschossen ausschließlich Wohnungen zulässig sind. Auch wenn der Schwerpunkt im Einzelhandel liegt, soll ein gewisses Maß an Nutzungsmischung erreicht werden.

Die Bandbreite der Nutzungen ist im Vergleich zu einem Kerngebiet deutlich reduziert. Die Gebietskategorie Sondergebiet wurde insbesondere daher gewählt, um eine Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Sortimente festzusetzen. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf die historische Innenstadt und auf benachbarte Unter- und Mittelzentren ausgeschlossen werden. Die Obergrenzen wurden in einem von der Stadt in Auftrag gegebenen Einzelhandelsgutachten zur Innenstadtverträglichkeit und in der regionalplanerischen Auswirkungsanalyse bestimmt. Die Festsetzungen werden durch vertragliche Regelungen ergänzt. (siehe Kapitel 10)
Somit wird gewährleistet, dass das Konzept, das in den von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) und von Junker+Kruse erstellten Einzelhandelsgutachten zur Innenstadtverträglichkeit als grundsätzlich verträglich für die Offenburger Innenstadt eingestuft wurde, umgesetzt und nicht negativ verändert wird.

Die Entwicklungsmaßnahme wurde mit dem Ziel durchgeführt, das Angebot an großflächigen Einzelhandelsflächen in der Kernstadt auszuweiten. Damit auf den neu geschaffenen Flächen vornehmlich zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, werden klassische nicht zentrenrelevante flächenintensive Sortimente wie KfZ-Handel und Baustoffmärkte an dem Standort ausgeschlossen. Das Konzept und das Erschließungsnetz sind für diese Sortimente nicht ausgelegt. Ebenso ausgeschlossen werden Sexshops, die erheblich zur Abwertung von Einkaufslagen beitragen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der westliche ca. 0,14 ha große Teilbereich umfasst die Grundstücke der Sparkasse Offenburg/Ortenau. Südlich und östlich des denkmalgeschützten Gebäudes in der Hauptstraße 23 soll der Neubau der Sparkasse errichtet werden. Der Bereich ist momentan Teil des Kerngebiets, das sich östlich und westlich der Hauptstraße erstreckt. Da künftig in dem Alt- und in dem Neubau weder Wohnungen noch Handelsbetriebe untergebracht werden, sondern ausschließlich Büroräume, entspricht der Bereich weder einem Kern- noch einem Mischgebiet und wird entsprechend als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem nur nicht wesentliche störende Betriebe zulässig sind. Die vorgenommene Gliederung nach dem Störgrad von Betriebe und Anlagen erfolgt für die Gewerbegebiete der Stadt Offenburg im Verhältnis zueinander. Störende Gewerbebetriebe sind ebenso wie Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen in Gewerbegebieten unterzubringen, die vornehmlich dem produzierenden Gewerbe dienen und sich in der Regel in Randlagen befinden.

Einzelhandelsbetriebe sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorgesehen. Sie werden auch explizit ausgeschlossen, da der Bebauungsplan umfangreiche Regelungen zu den Verkaufsflächen enthält, die nur in Sondergebieten zulässig sind und nicht auf das Gewerbegebiet übertragen werden können.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,9 und für das Sondergebiet Einkaufsquartier GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht weitestgehend der heutigen Bebauung und der Baudichte und dem Versiegelungsgrad in den benachbarten Kerngebieten. Die Obergrenze von 0,8, die gemäß § 17 BauNVO bei Gewerbegebieten und sonstigen Sondergebieten beachtet werden muss, wird überschritten. Da Gewerbegebiet und Sondergebiet Einkaufsquartier nach Lage und Gebäudetypologie einem Kerngebiet entsprechen und lediglich für die betreffenden Grundstücke die Art der baulichen Nutzung im Vergleich zu § 7 Abs. 2 BauNVO deutlich eingeschränkt, ist eine Überschreitung der Obergrenze im vorliegenden Fall städtebaulich begründet. Durch die Grundflächenzahl wird eine Vollversiegelung ermöglicht. Allerdings ist nicht das gesamte Grundstück mit Gebäuden bebaubar. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und eine Baukörperausweisung werden Großformen ausgeschlossen und innerhalb des Quartiers Freibereiche gesichert. Dadurch sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Der Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch den Verlust von ca. 10% der Gebietsfläche mit Bodenanschluss, ist entgegenzuhalten, dass die betreffenden Böden durch Umlagerung und Verdichtung bereits degradiert sind, eine Dachbegrünung vorgesehen ist und die Gustav-Ree-Anlage in ihrer Freiraumfunktion als Ausgleich zu den dicht bebauten Grundstücken in der Kernstadt aufgewertet wird.

Zahl der Vollgeschosse, Trauf- und Gebäudehöhen

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Traufhöhe und die Gebäudehöhe festgelegt. Die Vorgaben orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept und lassen wenig Spielraum. Für die östlichen Geschäftshäuser werden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt, in den Bereichen in denen Wohnen zulässig ist, müssen 3 oder 4 Vollgeschosse errichtet werden. Im westlichen Bereich wird die Traufhöhe entweder zwingend oder mit einer Mindest- und einem Höchstwert vorgegeben. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Einkaufsquartier wie im Dialogverfahren abgestimmt realisiert wird und die Neubauten an der Hauptstraße, die von unterschiedlichen Bauherren errichtet werden, aufeinander abgestimmt werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die Baukörper durch Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan als Grundlage dient, zeichnet sich durch eine gelungene Dimensionierung von Baukörpern und Freiräumen aus. Um die städtebaulichen Qualitäten des Konzepts, zu dessen Realisierung sich der Projektentwickler vertraglich verpflichtet hat, auch für die Zukunft zu sichern, wurden insbesondere die Gebäudekanten zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlich zugänglichen Wegen im Quartier durch Baulinien vorgegeben. Größere Abweichungen von dem städtebaulichen Entwurf sind nur an wenigen Stellen möglich. Die Arkaden, die in dem städtebaulichen Entwurf an zwei Stellen vorgesehen sind, tragen wesentlich zur Qualität der Plätze bei. Sie werden als zwingend festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgarage

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind im Sondergebiet Einkaufsquartier weder innerhalb noch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wie in anderen innerstädtischen Lagen, müssen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage

nachgewiesen werden. Im Bebauungsplan wird eine Fläche festgesetzt, in der eine Tiefgarage mit maximal 500 Stellplätzen zulässig ist, die nahezu das gesamte Baugebiet umfasst. Ausgenommen ist lediglich der Bereich mit der alten Stadthalle. Durch die Begrenzung soll gewährleistet werden, dass sich die Kunden, die mit dem Auto in die Innenstadt kommen auf die vorhandenen Parkhäuser gleichmäßig verteilen. Eine Konzentration der Besucherfrequenzen an einem der drei Pole (Marktplatz, Lindenplatz, Einkaufsquartier Nördliche Innenstadt) soll vermieden werden.

Bauweise

Für das Sondergebiet Einkaufsquartier wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen und ohne rückwärtigen Grenzabstand errichtet, soweit im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien keine anderen Regelungen getroffen werden. An die angrenzende Bebauung entlang der Hauptstraße kann seitlich angebaut werden. Außerdem kann überall dort angebaut werden, wo nach heutigem Recht eine Grenzbebauung zulässig ist. In den anderen Fällen wird durch Baugrenzen eine Grenzbebauung ausgeschlossen.

Abstandsflächen

Für das Sondergebiet Einkaufsquartier wird festgelegt, dass die Abstandsfläche wie in den benachbarten Kerngebieten $0,2 H$ beträgt. Der städtebauliche Entwurf sieht für den Bereich eine Bebauung vor, die hinsichtlich ihrer Dichte der Bebauung in der Kernstadt entspricht.

6.5 Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Flächen, die sich südlich der Gustav-Rée-Anlage befinden, als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Dies entspricht dem heutigen Bestand. Hierbei handelt es sich um den Zugangsbereich zu der öffentlichen Parkanlage, die sich parallel zum Bahngraben weiter nach Süden erstreckt und einen Teil des Grünen Innenstadtrings bildet. Der „Grüne Ring“ um die Altstadt soll nicht wie bisher an der Sparkassentiefgarage enden, sondern über die Gustav-Rée-Anlage nach Westen fortgeführt werden. Hierzu ist eine Aufwertung und Umgestaltung der Gustav-Rée-Anlage vorgesehen.

6.6 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um in den angrenzenden Gebieten Beeinträchtigungen durch den Zufahrtsverkehr zu minimieren, wurde im Bebauungsplan die Lage der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Sie muss ebenso wie die zentrale Andienung im Bereich der Ostfassade angeordnet werden. Darüber hinaus sind Grundstückszufahrten nur im Bereich der festgesetzten Wegrechte zulässig. Durch die Konzentration der Zufahrten im Osten wird eine hochwertige Fassadenabwicklung in städtebauliche sensiblen Bereichen ermöglicht.

Der zentrale Platz, der sich in der Mitte des neuen Einkaufsquartiers befindet, wird über 4 Wege erschlossen. Die Grundstücke verbleiben in Privateigentum. Die Nutzung durch die Öffentlichkeit wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Gehrechten und durch

eine Dienstbarkeit gesichert. Grundlage bildet ein städtebaulicher Vertrag mit den Projektentwicklern und Eigentümern.

6.7 Immissionsschutz

6.7.1. Emissionen aus dem Plangebiet

Die Beurteilungspegel durch das geplante Einkaufszentrum betragen außerhalb des Plangebiets tags bis zu 59 dB(A) am Schulgebäude sowie nachts bis zu 41 dB(A) am Gebäude Wilhelmstraße 4. Die Richtwerte der TA Lärm werden an der angrenzenden Bebauung sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm größtenteils sowohl tags als auch nachts eingehalten. An den für die Wohnnutzung vorgesehenen 2. und 3. Obergeschossen kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 60 dB(A) tags sowie 36 dB(A) nachts. Die Richtwerte der TA Lärm werden an den geplanten Wohnräumen eingehalten.

Im EG und im 1.OG wird der Immissionsrichtwert an einzelnen Stellen tags um bis zu 15 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die beiden Geschosse dienen vornehmlich dem Handel. Büros sind auch ausnahmsweise zulässig. Sollten in den Geschossen anstelle von Handelsgeschäften Büros errichtet werden, müssen die Außenbauteile entsprechend dimensioniert werden.

Die Veränderungen des Fahrverkehrs im öffentlichen Straßenraum wurden separat betrachtet und nach den Grenzwerten der 16. BImSchV beurteilt. Durch den Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt - Unionrampe“ werden nach den Kriterien der TA Lärm keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Südwestlich des Plangebiets im Bereich Lange Straße / Gustav-Ree-Anlage / Hauptstraße wird der Lärm durch die geänderte Verkehrsführung abnehmen. Im Osten kommt es zu einer Zunahme, wobei der Lärm zwischen Unionbrücke und der verlegten Tiefgaragenzufahrt deutlich zunehmen wird. Der Bereich ist bereits starken Lärmimmissionen durch die Bahn ausgesetzt, so dass im Plangebiet sensiblen Nutzungen ausgeschlossen werden. An der Nordfassade der Klosterschule kommt es ebenfalls zu einer moderaten Zunahme. Allerdings werden die Grenzwerte der 16.BImSchV nicht überschritten.

6.7.2 Immissionen im Plangebiet durch Straßenverkehrs- und Bahnlärm

Durch die Immissionen des umliegenden Straßennetzes kommt es im Plangebiet an der geplanten Bebauung zu Beurteilungspegeln im ungünstigsten Stockwerk zu 67 dB(A) und nachts bis zu 57 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) werden tags und nachts an der für Wohnnutzung vorgesehenen Bebauung eingehalten und an der Ostfassade der alten Stadthalle sowie an der Ostfassade des südlich der Stadthalle gelegenen Gebäudes (Immissionsorten IO 3d sowie IO 4a) tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehrslärm betragen in der Planung tags bis zu 74 dB(A) und nachts bis zu 75 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) bzw. 55 dB(A) werden an den für Wohnnutzung vorgesehenen Gebäuden tags eingehalten sowie nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. An den anderen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es tags zu Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 9 dB(A) und nachts bis zu 20 dB(A).

Zum vollständigen Schutz der geplanten Bebauung müsste ein aktiver Schallschutz in Form von mind. 20 m hohen Wänden oder Wällen umgesetzt werden. Diese Maßnahme ist aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Deshalb wurden passive Maßnahmen bzw. Maßnahmen an den Gebäuden ergriffen. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu realisieren. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (sowie nach E-DIN 4109-1) werden im Bebauungsplan ausgewiesen. Außerdem dürfen entlang der östlichen Baugebietsgrenze keine schutzbedürftigen Räume errichtet werden. Schlafräume ohne Lüftungsmöglichkeit zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite müssen gemäß VDI 2719 mit schalldämmenden, ggf. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden.

6.8 Ver- und Entsorgung

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 in der Innenstadt, in der die Grundstück häufig vollständig versiegelt und überbaut sind, nicht möglich. Um den Abfluss von Dachflächenwasser zu verzögern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer begrünt werden müssen.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen für den Artenschutz

Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auszuschließen, wird die Stadt Offenburg insgesamt 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 10 Nisthilfen für Vögel im Umkreis von 500 m um das Bebauungsgebiet aufhängen. Die Säuberung der Quartiere, mit Ausnahme der wartungsfreien Fledermaus-Spaltenquartiere, ist einmal jährlich durchzuführen. Eine Auswahl potentieller Bäume, an denen Nistkästen befestigt werden können ist im Umweltbericht dargestellt. Die Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer.

Grünordnerische Festsetzungen

Auf den verbleibenden Grünflächen sind insgesamt 15 Bäume neu zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust durch gleichartige Nachpflanzung zu ergänzen. Davon sollen 2 großkronige Bäume, 3 mittelkronige Bäume und 10 kleinkronige Bäume gepflanzt werden. Um den verzögerten Abfluss von Dachflächenwasser zu erreichen und einen Extremstandort für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, sind Flachdächer zu begrünen.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachlandschaft mit flach geneigten Dächern und Paralleldächern stellt ein verbindendes und prägendes Element des neuen Einkaufsquartiers dar. Die geneigten Dächer stellen einen Bezug zur historischen Altstadt her, ohne dass die historische

Altstadt kopiert werden muss oder eine Kulissenarchitektur zur Anwendung kommen muss. Im Blockinneren werden in den Bereichen, die von Außen nicht einsehbar sind, Flachdächer festgesetzt, um eine Dachbegrünung zu ermöglichen und gleichzeitig vorzuschreiben.

Da das Plangebiet dicht bebaut ist, sollen die Freiflächen von baulichen Anlagen weitestgehend freigehalten werden. Einfriedungen und Vordächer sind im Geltungsbereich daher nicht zulässig

6.11 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften und Hinweise

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich mit dem Gebäude in der Hauptstraße 23 ein Baudenkmal. Eigentümer ist Sparkasse Offenburg/Ortenau. Das Gebäude wird denkmalgerecht saniert und entsprechend seiner ursprünglichen Nutzung als Bankgebäude Teil der neuen Sparkassenzentrale sein. Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung, einem archäologischen Kulturdenkmal. Bei Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologischer Substanz (Stadtmauer, Festungsmauer, Grabenanlage) zu rechnen.

Die Kulturdenkmale in der unmittelbaren Umgebung (u.a das Kloster U. I. Frau) werden durch die Maßnahme in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen, bei denen auf Grund der Vornutzung schädliche Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden können bzw. in Einzelfällen bekannt sind. Die Altstandorte wurden hinreichend untersucht. Der dort vorhandene Bodeneintrag steht der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen. Sofern schädliche Bodenveränderungen nicht abschließend ausgeschlossen werden konnten, ist gewährleistet, dass erforderliche Sicherungsmaßnahme durch die Planung nicht behindert werden. Die Ergebnisse weiterer Untersuchung haben keine direkte Bedeutung für eine bauplanerische Entscheidung und keine Auswirkung auf die planerischen Festsetzungen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzungen und der Eigentümerkonstellationen, können Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen sind oder in das Abwägungskonstrukt eingreifen ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen in diesen Bereichen sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Der Untersuchungsstand und die Hinweise werden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz und Umweltbelange

Ein naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Plangebiet wird in Orientierung an der umliegenden Bebauung eine Vollversiegelung (GRZ

1,0) als zulässig angesehen. Ein Ausgleich evtl. negativer Veränderungen in das Schutzgut „Boden“ ist ebenfalls nicht erforderlich. Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit integrierter Artenschutzprüfung erstellt. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan beigelegt. In dem Umweltbericht wurde dargestellt, wie weit durch die Planung Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berührt sind. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Bewertung der Eingriffe enthält der Umweltbericht auch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich absehbarer erheblicher Beeinträchtigungen.

Starke umwelterhebliche Auswirkungen werden nicht prognostiziert. Im Bericht wurden Umweltfolgen dargestellt, die ohne Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Neben einer mäßigen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch den Verlust von ca. 10 % Gebietsfläche (Grünfläche) mit Bodenanschluss liegen weitere Beeinträchtigungen vor, die durch entsprechende Maßnahmen verhindert oder gemindert werden können:

Im Bebauungsplan werden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (dazu Kapitel 6.7). Bei der Baustelleneinrichtung soll außerdem die An- und Abfuhr zentral gebündelt werden und auf möglichst kurzem Wege zur Unionrampe hin ausgeleitet werden. Hierdurch werden bau- und betriebsbedingt Beeinträchtigungen durch Lärm und Stäube für die südlich, westliche und nördlich angrenzende Bebauung gemindert und der Schwerlastverkehr auf bereits stark befahrene Straßen konzentriert (geringe Zusatzbelastung).

Aufgrund der Intensität der innerstädtischen Nutzung sind nur wenige geschützte Vogelarten der roten Liste zu erwarten. Ein Anfangsverdacht von Fledermausvorkommen konnte nicht bestätigt werden. Durch das Fehlen adäquater Habitatstrukturen kann darauf geschlossen werden, dass Vorkommen weiterer, geschützter Arten/-gruppen (z.B. Amphibien) nicht zu erwarten sind. Ohne einen Verbotstatbestand für die Avifauna zu erwarten oder zu begründen, werden unter Vorsorgeaspekt zusätzliche Nisthilfen in der Umgebung der geplanten Bebauung aufgehängt.

Von den ca. 30 Bäumen die gefällt werden müssen unterliegen 3 Bäumen die der Baumschutzverordnung. Zum Ausgleich der Verluste und zur gestalterischen Aufwertung des Quartiers werden 15 neuzupflanzende Bäume festgesetzt.

8. Erschließung

Grundlage für das Erschließungskonzept ist der Beschluss des Gemeinderats 2013, die Gustav-Ree-Anlage zwischen der Hauptstraße und der Lange Straße als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnregelung in Ost-West Richtung umzubauen. Der Beschluss wurde gefasst, um die fußläufige Anbindung des neuen Quartiers an die vorhandenen Einkaufslagen zu verbessern und um die Gustav-Ree-Anlage in dem Bereich gestalterisch aufwerten zu können. Die einseitige Sperrung führt darüber hinaus zu einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Innenstadt. Dies macht sich u.a. in der Lange Straße bemerkbar.

Um die Abfahrt nach Norden zu gewährleisten wird der Bereich Lange Straße / Gustav-Ree-Anlage / Hauptstraße nicht als Fußgängerzone, sondern als verkehrsberuhigter Bereich mit Einbahnregelung in Ost-West Richtung ausgebaut werden. Aufgrund der

eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Knotens an der Unionbrücke kann diese nicht ausschließlich über die Unionrampe oder die Unionbrücke erfolgen. LKWs größer 7,5 t, die die Unionbrücke nicht passieren dürfen und ein Teil der Fahrzeuge aus der Tiefgarage, verlassen das Quartier künftig über die Gustav-Rée-Anlage / Hauptstraße.

Durch das Einlaufquartier wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Um die Auswirkungen auf das Innenstädtische Straßennetz bewerten zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Die aktualisierte Prognose geht demnach von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 5.000 Kfz/24 h aus.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann, ohne dass sich die Verkehrsqualität in einem nicht mehr akzeptablen Maße verschlechtert.

Die Andienung der Geschäfte erfolgt größtenteils dezentral. Der Lebensmittelvollsortimenter und der Elektromarkt, die von großen LKWs beliefert werden, verfügen über eine eigene eingehaute Andienungszone im Südosten. Die Andienungszone wird von Norden kommend über die Unionrampe angesteuert. Die Abfahrt erfolgt über die Gustav-Rée-Anlage / Hauptstraße. Die Abfahrt nach Süden über die Lange Straße wird verkehrsrechtlich unterbunden.

Eine Fortsetzung der Fußgängerzone in die neu Einlaufquartier und eine Sperrung der Kreuzung Gustav-Rée-Anlage Ecke Hauptstraße kann nur mittelfristig im Zusammenhang mit einer Neukonzeption des innerstädtischen Verkehrsnetzes erfolgen.

9. Realisierung

Der Projektentwickler OFB/MIB hat die Grundstücke erworben und sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung des Einkaufsquartiers und zum Betrieb des Einkaufszentrums verpflichtet. Davon ausgenommen ist das Bankgebäude. Der Errichtung des Neubaus und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes Hauptstraße 23 erfolgt durch die Sparkassen. Die Umbau- und Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum erfolgt durch die Stadt.

10. Städtebaulicher Vertrag und Grundstückskaufvertrag

Im Folgenden werden die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen dargestellt, die die Festsetzungen im Bebauungsplan ergänzen:

- Der Projektentwickler hat sich gegenüber der Stadt verpflichtet, das Einkaufsquartier einschließlich der Stadthalle entsprechend seinem Angebot vom 30.10.2013 zu errichten. Sollte es im Einzelfall zu Modifizierungen kommen, dürfen diese die Grundlage des Angebots nicht ändern. Die Einzelheiten sind mit der Stadt abzustimmen und bedürfen deren Zustimmung.
- Der Projektentwickler hat sich außerdem gegenüber der Stadt verpflichtet, das Einkaufsquartier nach seinem Angebot zu betreiben bzw. durch Dritte betreiben zu lassen.

- Der Projektentwickler hat sich gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, Einzelhandel auf höchstens 12.000 qm Verkaufsfläche zu betreiben bzw. durch Dritte betreiben zu lassen, wovon höchstens 6.450 qm Verkaufsfläche auf das Sortiment Bekleidung, Schuhe und Sport entfallen dürfen. Des Weiteren verpflichtet er sich, höchstens 20 Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche unter 200 qm sowie für die Dauer von 10 Jahren ab Eröffnung des Einkaufsquartiers einen Elektrofachmarkt und auf einer Verkaufsfläche von mind. 1.300 qm einen Lebensmittelvollsortimenter zu betreiben bzw. durch Dritte betreiben zu lassen.
- Die Tiefgarage im Plangebiet ist als öffentliche Tiefgarage zu betreiben.

11. Kosten

In einem Städtebaulichen Vertrag, der ebenfalls Grundlage des Bebauungsplans ist und diesen ergänzt, hat sich die Stadt Offenburg verpflichtet, einen Teil der Kosten, die durch die Umgestaltung der Gustav-Rée-Anlage entstehen, zu übernehmen.

12. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	2,05 ha	100 %
SO Einkaufsquartier	1,25 ha	
Gewerbegebiet	0,14 ha	
Nettobauflächen	1,39 ha	68 %
Straßenverkehrsfläche	0,35 ha	
Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)	0,22 ha	
Verkehrsflächen	0,57 ha	28 %
Öffentliche Grünfläche (Park)	0,085 ha	
Öffentliche Flächen	0,085 ha	4 %

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin