



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	20.04.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	11.05.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während den förmlichen Offenlagen und Behördenbeteiligungen eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden (Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Offenlage und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB) wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 16.12.2013 hat der Gemeinderat der Bietergemeinschaft OFB/MIB den Zuschlag für die Entwicklung des Einkaufsquartiers in der nördlichen Innenstadt erteilt. Der Entwurf des Bebauungsplans für die Nördliche Innenstadt und den Bereich des Einkaufsquartiers, der im Anschluss an die Vergabeentscheidung erstellt wurde, ist am 07.04.2014 vom Gemeinderat gebilligt und zur Offenlage beschlossen worden. Der Entwurf lag vom 22.04.2014 bis 22.05.2014 öffentlich aus. In dem Zeitraum wurden 973 Stellungnahmen abgegeben. Nachdem einzelne Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen wurden, fand vom 01.12.2014 bis 16.01.2015 eine erneute Offenlage statt. Die 462 Anregungen und Einwendungen, die in diesem Zeitraum bei der Stadt eingingen, wurden ausgewertet. Viele Anregungen und Einwendungen decken sich mit den Einwendungen aus der ersten Offenlage. Ein Großteil dieser Einwendungen bzw. der vorgetragenen Belange war bereits bei der ersten Entwurfsfassung hinreichend berücksichtigt worden.

Nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

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.
- Ziel 15: Stärkung der Identifikation der Bürger/-innen mit ihrer Stadt und Erhöhung der Attraktivität von Offenburg für Besucher und Gäste

3. Anlass und Ziel der Planung

Für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt wurde ein Vergabeverfahren in Form eines „wettbewerblichen Dialogs“ durchgeführt, das mit dem Vergabebeschluss am 16.12.2013 beendet wurde. Grundlage für das Vergabeverfahren war ein städtebauliches Zielkonzept, in dem Entwicklungsziele für die nördliche Innenstadt formuliert wurden. Zentrales Ziel ist es, den Bereich zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Versorgung zu entwickeln. Dadurch sollen das vorhandene Angebot innenstadtverträglich erweitert werden und Defizite, die die Innenstadt aufgrund ihrer kleinteiligen städtebaulichen Struktur aufweist, kompensiert werden. Mit der Entwicklung des Einkaufsquartiers in der nördlichen Innenstadt werden die be-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

stehenden Einkaufsmagnete an der Hauptstraße (Zinser, H&M) und am Lindenplatz (Karstadt) in eine neue räumlich-funktionale Struktur eines Einzelhandelsdreiecks der Haupteinkaufslagen eingebunden und es entsteht ein „Rundlauf“ (Tripolkonzept).

Diese Zielsetzungen wurden von dem Projektentwickler OFB allesamt aufgegriffen und sind in das städtebauliche Konzept und das Handelskonzept eingeflossen. Nach Erteilung des Zuschlags im Vergabeverfahren wurde auf der Grundlage des Konzepts des Wettbewerbssiegers ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der am 07.04.2014 vom Gemeinderat beschlossen wurde.

Der Bebauungsplan soll die Realisierung des Einkaufsquartiers zwischen Hauptstraße und Gustav-Ree-Anlage ermöglichen und gleichzeitig gewährleisten, dass die wesentlichen Zielsetzungen und Qualitäten, die das neue Stadtquartier und den Siegerentwurf auszeichnen, insbesondere die kleinteilige Nutzungsmischung, die hohe Durchlässigkeit mit durchgängigen und offenen Wegeverbindungen sowie die differenzierte Baukörperstruktur, dauerhaft gesichert sind. Durch die Festsetzung von sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wird außerdem sichergestellt, dass durch das neue Einkaufsquartier auch langfristig keine schädlichen Auswirkungen auf die vorhandenen Einkaufslagen in der Innenstadt und auf die benachbarten Mittel- und Unterzentren ausgehen.

Änderungen bzw. Weiterentwicklungen, die dem offenen Konzeptansatz widersprechen oder sich schädlich auf die Innenstadt auswirken könnten, werden somit für die Zukunft ausgeschlossen.

4. Städtebauliches Konzept und wesentliche Inhalte der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt für das Vergabegrundstück von Stadt und Sparkasse ein Sondergebiet „Einkaufsquartier“ fest. In dem Sondergebiet sind klein- und großflächige Einzelhandelsnutzungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungen zulässig. In einzelnen Bereichen sind in den Obergeschossen außerdem Wohnungen, an zwei Standorten sind ab dem 3. Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Um schädliche Auswirkungen auf die vorhandene Einkaufsinnenstadt auszuschließen, wurden die Gesamtverkaufsfläche auf max. 12.000 qm und das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ auf max. 6.450 qm beschränkt.

Auf Empfehlung des Regierungspräsidiums wurden außerdem für die Sortimente „Elektrowaren“, „Bücher, Schreib- und Spielwaren“ sowie „Hausrat, Einrichtungen, Geschenkartikel“ Obergrenzen eingeführt. In den Textlichen Festsetzungen wurden die Bezeichnungen an die Sortimentsliste der Stadt Offenburg angepasst.

Das neu parzellierte Grundstück an der Hauptstraße, auf dem die Innenstadtfiliale der Sparkasse errichtet werden soll, wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich werden ihrer Nutzung entsprechend als Straßenverkehrsflächen oder Grünanlagen festgesetzt, wobei der westliche Teil der Gustav-Ree-Anlage zwischen Hauptstraße und Lange Straße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

– wie im Verkehrskonzept für die Nördliche Innenstadt vorgesehen – als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

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

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

Die Wege, die durch das Quartier führen, verbleiben im Eigentum des Investors. Allerdings hat der Investor und Grundstückseigentümer in einem Vertrag mit der Stadt die uneingeschränkte öffentliche Nutzung der Wege durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingeräumt. Analog zu dem eingetragenen Wegerecht werden die Wege im Bebauungsplan daher als Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Die Durchwegung wird zukünftig zusätzlich durch eine öffentlich-rechtliche Widmung von Teilflächen gesichert. Die Verkehrssicherungspflicht verbleibt beim Grundstückseigentümer.

Das neue Quartier ist sehr gut durch den ÖPNV sowie das Radwege- und Fußwegesetz erschlossen. Die Andienung der Läden erfolgt dezentral über die Wege im Quartier. Für die großen Ladeneinheiten, die im östlichen Gebäudekomplex geplant sind (Lebensmittelvollsortimenter und Elektromarkt), ist zum Bahngraben hin orientiert eine zentrale Andienung vorgesehen. Oberirdische Stellplätze werden im Einkaufsquartier ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, wobei die Zufahrt zwingend von Osten über die Verlängerung der Unionrampe erfolgen muss. Die Kapazität der Tiefgarage wird auf maximal 500 Stellplätze begrenzt, um das Parkraumangebot und den damit verbundenen Verkehr gleichmäßig auf die vorhandenen Parkhäuser in der gesamten Innenstadt zu verteilen. Dadurch werden die drei Pole gleichermaßen bedient und das Einzelhandelsdreieck in seiner flächendeckenden Funktion gestärkt. Eine Konzentration des ruhenden Verkehrs und der Kundschaft auf einen Standort soll dadurch vermieden werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Edler, Guntram	82-2407	26.01.2015

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

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

Die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen im Einzelnen:

- 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 muss als öffentlich zugängliche Parkgarage betrieben werden.

Die festgelegten Obergrenzen aus dem Kaufvertrag wurden in den städtebaulichen Vertrag übernommen. Die beiden Verträge sind in einem dreiseitigen Vertragswerk zusammengeführt, das am 15.05.2014 von der OFB als Projektentwickler, der Sparkasse Offenburg/Ortenau und der Stadt Offenburg unterzeichnet und notariell beurkundet wurde. Der dreiseitige Vertrag wurde mit der OFB in der letzten Dialogphase verhandelt und ist Bestandteil des abgegebenen verbindlichen Angebots. Er wird in seiner Gesamtheit mit Inkrafttreten des Bebauungsplans wirksam.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

25.02.2013	Vorberatung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
18.03.2013	Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
05.11.2008, 14.03.2012, 05.02.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerinformation)
Schreiben v. 18.09.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
26.03.2014	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
07.04.2014	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
22.04. – 22.05.2014	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
05.11.2014	Vorberatung zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
17.11.2014	Beschluss zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
01.12.2014 – 16.01.2015	Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans nach der ersten Offenlage an einzelnen Stellen verändert wurden, war der Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Die Änderungen betrafen vor allem das Areal, auf dem der Neubau der Sparkasse realisiert werden soll, das in der ersten Fassung als Sondergebiet „SO-2 Einkaufsquartier“ ausgewiesen war und künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Des Weiteren betraf dies die räumliche Verlagerung einer Baugrenze nach Osten, die auf der Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens neu festgesetzten Lärmpegelbereiche sowie den Ausschluss von Freileitungen, der zukünftig nur für Niederspannungsleitungen gelten soll.

Die erneute Offenlage fand vom 01.12.2014 bis zum 16.01.2015 statt. In dieser Zeit wurden insgesamt 462 Einwendungen abgegeben. Wie bereits bei der ersten Offenlage handelte es sich auch diese Mal zum Großteil (ca. 85 %) um standardisierte Einwendungsschreiben.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Die im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum vom 01.12.2014 bis zum 16.01.2015 zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Die Anregungen wurden größtenteils bereits in der ersten Offenlage vorgebracht. Die Anregungen, die im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.04.2014 bis zum 22.05.2014 eingegangen sind, wurden am 17.11.2014 durch den Gemeinderat bereits abgewogen. Die Beschlussvorlage, in der alle Einwendungen aus der ersten Offenlage zusammen mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung aufgeführt sind, ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Die Abwägung die am 17.11.2014 beschlossen wurde gilt unverändert. Die Abwägung der erneut vorgebrachten Einwendungen erfolgt ebenfalls entsprechend dem Beschluss vom 17.11.2014, soweit die Einwendungen nicht in der vorliegenden Beschlussvorlage aufgegriffen und abgewogen werden oder die angesprochenen Themenbereiche unter Ziff. 6 eine abweichende Abwägung erfahren.

Wie bereits in der ersten Offenlage wurden in einer Reihe von Anregungen jeweils die gleichen Themenfelder angesprochen. Aufgrund dieser Wiederholung werden sie zunächst zusammenfassend in Kapitel 6.1 behandelt. Es handelt sich dabei um Anregungen und Einwendungen zu den Themen

- Verkehr (s. 6.1.1),
- Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets (s. 6.1.2),
- Bauausführung (s. 6.1.3),
- Stellplätze (s. 6.1.4),
- Parksuchverkehr (s. 6.1.5),
- Sparkassengebäude (s. 6.1.6),
- Nutzungskonzept (s. 6.1.7),
- nördliche Hauptstraße und Passantenführung (s. 6.1.8),
- Grünflächen und Grundflächenzahl (s. 6.1.9),
- Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (s. 6.1.10),
- Festsetzung Sondergebiet (s. 6.1.11),
- Stadthalle (s. 6.1.12),
- Abstand Kloster (s. 6.1.13),
- Denkmalschutz (s. 6.1.14),
- Ärztehaus (s. 6.1.15),
- Schäden (s. 6.1.16),
- „Wertvernichtung“ (s. 6.1.17),
- Arbeitsplätze (s. 6.1.18),
- frühzeitige Bürgerbeteiligung (s. 6.1.19),

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

- Schadstoffgutachten (s. 6.1.20),
- Altlasten (s. 6.1.21),
- Datengrundlage der Einzelhandelsgutachten (s. 6.1.22),
- Onlinehandel (s. 6.1.23),
- Kunden-Frequenzzuwachs und Kaufkraftzufluss aus Frankreich (s. 6.1.24),
- innerstädtische Auswirkungen durch Verkaufsflächenzuwachs und Geschäftsverlagerungen (s. 6.1.25),
- vertragliche Absicherung (s. 6.1.26),
- Einkaufscenterentwicklung (s. 6.1.27) und
- Ableitung der Obergrenzen für einzelne Sortimente (s. 6.1.28).

Im Folgenden werden die Anregungen und Einwendungen dargestellt, die in Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (s. 6.2) bzw. während des ersten förmlichen Beteiligungsverfahrens (s. 6.3) abgegeben wurden. Die Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind im Anschluss (s. 6.3 und 6.4) aufgeführt.

6.1 Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen unter 6.2 - 6.4

6.1.1 Thema Verkehr

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen unter Ziff. 6.2.1 – 6.2.4 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Während im Rahmen der ersten Offenlage insbesondere kritisiert wurde, dass zur Offenlage kein Verkehrsgutachten auslag, beziehen sich viele Einwendungen aus der erneuten Offenlage auf das 2014 erstellte Verkehrsgutachten, das wiederholt für unzureichend erklärt wurde. Begründet wurde dies u.a. damit, dass Durchschnittswerte verwendet werden, für die Beurteilung der Dimensionierung der Zeitraum 15-19 Uhr herangezogen wurde oder damit, dass die Verkehrssituation an Wochenenden und insbesondere an Samstagen nicht berücksichtigt wurde. Ferner wurde kritisiert, dass nur der Knotenpunkt an der Unionbrücke einer genaueren Untersuchung unterzogen wurde und dass Änderungen beim Verkehrskonzept und beim ermittelten Kfz-Aufkommen nicht erklärt worden seien.

Wie bei der ersten Offenlage wird befürchtet, dass der Verkehr so stark zunehmen werde, dass er über das vorhandene Straßennetz nicht abgewickelt werden kann und es in der Innenstadt zu einem Verkehrschaos kommt. Vereinzelt wurde auch wie zuvor in der ersten Offenlage bemängelt, dass die Anwohner benachbarter Quartiere bzw. Angestellte von innerstädtischen Unternehmen mit Zeiteinbußen zu rechnen hätten.

2014 wurde ein Verkehrsgutachten auf der Basis einer modelltechnischen Verkehrssimulation erstellt. Die Grundannahme zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das durch das Einkaufsquartier hervorgerufen wird, wurde mit den neuesten Angaben

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

des Projektentwicklers abgeglichen. Das Gutachten ersetzt damit die Verkehrsbe-
rechnung aus dem Jahr 2010, auf die in der ersten Offenlage Bezug genommen
wurde.

Verkehrskonzept 2013 und Fortschreibung des Verkehrskonzepts 2014

Dem Bebauungsplan und dem Verkehrsgutachten liegt die Beschlusslage der ver-
kehrlichen Konzeption zur Erschließung des Entwicklungsprojekts Nördliche Innen-
stadt vom August 2014 zugrunde. Hierbei handelt es sich um eine Fortschreibung
des 2013 beschlossenen Verkehrskonzeptes.

Der Gemeinderat hat 2013 beschlossen, dass die Gustav-Rée-Anlage zwischen
Hauptstraße und Lange Straße von Kraftfahrzeugen künftig nur noch in Ost-West-
Richtung befahren werden kann und als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und
gestaltet werden soll. Bei der Untersuchung, die dem Verkehrskonzept zugrunde
liegt, wurde noch davon ausgegangen, dass die Wasserstraße ihre Verkehrsfunktion
erhält. (siehe Drucksache Nr. 124/13)

Das Verkehrskonzept wurde gegenüber früheren Überlegungen geändert, um die
enge Verzahnung und die Integration zwischen der Altstadt und dem Entwicklungs-
gebiet sicherzustellen. Dies wurde in den Unterlagen (u.a. in der Begründung in Ka-
pitel 8) mehrfach dargelegt.

Wie 2013 in der Beschlussvorlage zum Verkehrskonzept 2013 dargelegt, fordern die
städtebaulichen Ziele und Entwicklungspotentiale eine Überarbeitung der verkehrli-
chen Erschließung im Bereich der Nördlichen Innenstadt. Aus dem wettbewerblichen
Vergabeverfahren zur Entwicklung des neuen Quartiers und aus dem Prozess zum
Entwicklungskonzept Innenstadt heraus hat sich die Notwendigkeit ergeben, insbe-
sondere die Schnittstellen zwischen bestehender Innenstadt im Bereich Hauptstraße
und Lange Straße und der geplanten Entwicklung nördlich der Gustav-Rée-Anlage
so attraktiv zu gestalten, dass die Innenstadt insgesamt als eine Einheit betrachtet
und fortentwickelt wird. Unter diesem Aspekt ist es mit der Entwicklung der Nördli-
chen Innenstadt erforderlich, im Nahbereich eine deutliche Aufwertung des Straßen-
raums hinsichtlich der Aufenthaltsqualität etc. zu erreichen.

Bei der Abwägungsentscheidung wurde auch die Erreichbarkeit der Innenstadt und
die Anknüpfung der Innenstadtbewohner an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie
die Funktionsfähigkeit der Verkehrsnetze insgesamt berücksichtigt. In dieser Be-
trachtung ist der Fokus auf das Verkehrsnetz des Motorisierten Individualverkehrs
(MIV) zu setzen, da alle Varianten die Situation für Fußgänger und Radfahrer deut-
lich verbessern und der ÖPNV in seinem Betriebsablauf in gleicher Form wie der MIV
betroffen ist.

Die durchschnittlichen Erreichbarkeiten (Wegelängen vom Hauptverkehrsstraßen-
netz zum Parkhaus) verändern sich bei allen im Rahmen des Verkehrskonzepts un-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

tersuchten Varianten nur geringfügig. Sie hätten sich selbst auch durch eine Fußgängerzone in der Gustav-Rée-Anlage nur gering verändert. Einzelne Extremwerte mit bis zu 1,5 km für den Kraftfahrzeugverkehr der Wegeverlängerung sind unter dem Aspekt einer dichten Erschließung der Innenstadt mit mehreren Parkhäusern und im Hinblick auf die Gesamtfahrlänge von mehreren Kilometern zu relativieren.

Gleiches gilt für die Anwohner und Arbeitnehmer. Deren Wege zur Arbeitsstelle bzw. zur eigenen Wohnung werden sich durch die künftig geplante geänderte Verkehrsführung nur unwesentlich und nur für einen Teil der Fahrtwege verlängern. Die Zeiteinbußen für die Umwege, die sporadisch in Kauf genommen werden müssen, sind mit wenigen Minuten minimal und stehen in keinem Verhältnis zu den Vorteilen der geänderten Verkehrsführung. Einzig die Kurzverbindung zwischen den beiden Wohnbereichen Lange Straße und südliche Okenstraße verlängert sich mit bis zu 1,5 km für den Kraftfahrzeugverkehr erkennbar. Diese Wegebeziehung wird als Kurzstrecke selten mit dem Kraftfahrzeug genutzt, allenfalls als erstes Ziel auf einer längeren Strecke mit mehreren Zielen. Bei der beschlossenen Variante werden im Straßenraum im Übrigen kaum öffentliche Stellplätze entfallen. Weitere Einschränkungen werden durch das Quartier nicht bzw. ausschließlich temporär im Rahmen der Baumaßnahmen ausgelöst. Da der genaue Bauablauf noch nicht eingeschätzt werden kann, können auf der Ebene der Bebauungsplanung noch keine genaueren Aussagen getroffen werden.

Auf Basis einer gutachterlichen Untersuchung wurde im Oktober 2014 das Verkehrskonzept durch Gemeinderatsbeschluss geringfügig modifiziert (siehe Drucksache Nr. 133/2014). Der Beschluss sieht ergänzend die Fortsetzung der Hauptstraße als Fußgängerzone, die Kappung der Wasserstraße und optional einen Einbahnverkehr in der Lange Straße vor.

Bei dem Verkehrskonzept handelt es sich um eine verbindliche Grundlage. Die Verwaltung hat sich zu der Umsetzung verpflichtet. Die Maßnahme ist unmittelbar mit der Realisierung des Einkaufsquartiers verbunden. Entsprechend wird die Gustav-Rée-Anlage zwischen Hauptstraße und Lange Straße auch als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Weitergehende Vorgaben und Einschränkungen, wie bspw. eine Einbahnstraßenregelung, können im Bebauungsplan aber mangels Rechtsgrundlage nicht vorgenommen werden.

Die Erschließungsplanung und das Andienungskonzept wurden auf dieser Grundlage mit dem Projektentwickler abgestimmt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, kam eine Umgestaltung der Gustav-Rée-Anlage als Fußgängerzone nicht infrage, da die Abwicklung der Verkehre einschließlich der Verkehre aus der neuen Quartiersentwicklung im Knoten Unionbrücke nicht bzw. nur bei einer deutlichen Vergrößerung der Verkehrsfläche auf der südlichen Rampe (vor der Stadthalle) möglich ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan 2014

Die den Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplans beiliegende Verkehrsuntersuchung vom 01.10.2014 bezieht sich im Wesentlichen auf den unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans. Das Verkehrsmodell, das der Untersuchung zugrunde liegt, basiert auf Zahlen aus Verkehrserhebungen aus den Jahren 2012 und 2013. Somit wird das aktuelle Verkehrsgeschehen berücksichtigt. In dem Gutachten der Brenner Ingenieursgesellschaft mbH wird nachgewiesen, dass die zu erwartende Verkehrszunahme über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann, wobei die Verkehrsqualität in einem akzeptablen Rahmen gewahrt bleibt. Bereits geplante Anpassungen, wie ein aufgrund der Leistungsfähigkeit notwendiges Rechtsabbiegegebot von der Gustav-Rée-Anlage auf die Unionbrücke und die Signalisierung dieses Knotens, sind in dem Verkehrsgutachten berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte wurde für die nachmittägliche Spitzenstunde, die im Regelfall für Dimensionierungen von Knotenpunkten maßgebend ist, überprüft. Es besteht kein Grund zur Annahme, dass der Untersuchungszeitraum von 15 bis 19 Uhr nicht ausreichend ist und die tatsächlichen Verkehrsspitzen in den Vormittagsstunden zu Schulbeginn zu erwarten sind. Für die Untersuchung sind die Verkehrsstärken im gesamten umliegenden Straßennetz von Bedeutung. Der Verkehr, der durch die Klosterschule ausgelöst wird, macht bei der Gesamtbetrachtung nur einen Bruchteil aus. Inwieweit die Klosterschule an Vormittagen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Lange Straße führt, bedarf daher keiner individualisierten Betrachtung.

Für die Prognose des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das geplante Einkaufsquartier liegen sowohl eine Prognose des Büros R+T, als auch zur Kontrolle ein Gutachten des Büros Brenner Ingenieure vor. Beide Büros setzen entsprechend der einschlägigen Richtlinien (u.a. nach FGSV: „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“; Köln 2008 sowie Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung: Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung. Dr.-Ing. Bosserhoff, Wiesbaden 2000) Erfahrungswerte für den Anteil des Kfz-Verkehrs, der Besetzung der Fahrzeuge, des Koppelungseffekts bei Besorgungen in verschiedenen Geschäften, etc. an. In diese Erfahrungswerte sind die Erkenntnisse aus einer Vielzahl anderer Geschäftsquartiere aus der gesamten Republik eingegangen und wurden mit den spezifisch in Offenburg anzutreffenden Verkehrsbedingungen abgeglichen. Dieses Vorgehen ist in der Republik gängige und bewährte Praxis und stellt eine wissenschaftlich akzeptierte Methode dar. Zudem hat das Büro Brenner Ingenieure in seiner den Unterlagen beiliegenden Untersuchung für das Verkehrsaufkommen nicht den üblicherweise verwendeten „Mittleren Ansatz“ für das Verkehrsaufkommen gewählt, sondern den um etwa 50 % höher liegenden „Oberen Ansatz“ gewählt. Damit soll eine hohe Sicherheit bezüglich einer Betrachtung des ungünstigsten Falls erzielt werden. Dieser „obere Ansatz“ ergibt ein Kfz-Aufkommen von etwa 5.000

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Kraftfahrzeugen pro Tag für den Ziel- und Quellverkehr zusammen, Das zweite Gutachten bestätigt die Ansätze des Büros R+T. Mit dem gewählten hohen Ansatz kann auch der normale Samstagseinkaufsverkehr als abgedeckt gelten. Eine Ausrichtung der Verkehrseinrichtungen für wenige spezielle Einkaufstage wie zum Beispiel in der Vorweihnachtszeit sind nicht üblich und würden, wenn dies auf vergleichbar verkehrintensiven Einrichtungen angewendet werden müsste, zu unverhältnismäßig aufwändig angelegten Verkehrsräumen für den Kraftfahrzeugverkehr führen, die zum größten Teil des Jahres nicht benötigt würden. Dies würde jedoch zu massiven Einschränkungen der Aufenthalts- und Stadtbildqualität führen und den Fuß- und Radverkehr weit ins Abseits drängen.

Im Rahmen der ersten Offenlage fand noch der „mittlere Ansatz“ Anwendung. Damals wurde davon ausgegangen, dass der Verkehr durch die Quartiersentwicklung um ca. 3.300 Fahrzeuge pro Tag zunimmt. In der neu erstellten verkehrlichen Untersuchung, die vor dem Hintergrund der aktualisierten Beschlusslage erfolgt ist, wurde mit 5.000 Kfz/Tag das Kfz-Aufkommen bewusst höher angesetzt, um den „Stressfall“ zu simulieren.

Für die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte in der Nachbarschaft des Einkaufsquartiers wurde die Leistungsfähigkeit überprüft und entsprechende Maßnahmen entwickelt, damit die Leistungsfähigkeit für die zu erwartenden Verkehrsmengen vorhanden ist. So ist beispielsweise vorgesehen, den westlichen Brückenkopf der Unionbrücke mit einer Teilsignalisierung auszustatten. Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung in der öffentlichen Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 17.07.2013 die Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung vorgestellt, die sich auf die weiter entfernten Knotenpunkte Ostknoten der Unionbrücke, Wilhelmstraße/Zauberflötebrücke, Unionrampe/Hauptstraße und auf den Bahnhofsbereich beziehen. In dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass an diesen Knotenpunkten die Leistungsfähigkeit für den zusätzlichen Verkehr gegeben ist bzw. teilweise durch eine entsprechende Anpassung der Signalschaltzeiten hergestellt werden kann. Diese Änderungen der Signalschaltzeiten sind vor der Inbetriebnahme des Einkaufsquartiers vorgesehen. Ebenso reichen die Straßenquerschnitte in den betroffenen Bereichen aus, um die erwarteten Verkehrsmengen aufnehmen zu können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde somit nicht nur der Knotenpunkt Unionbrücke, sondern auch weiter entfernt liegende Knotenpunkte untersucht.

Das Gutachten enthält neben Aussagen zur Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und der Knotenpunkte auch Angaben zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen in den einzelnen Straßenquerschnitten. Die Informationen sind auch Grundlage für die Immissionsgutachten, die die Stadt in Auftrag gegeben hat.

In der verkehrlichen Untersuchung von Oktober 2014 wurde der ungünstigste Fall („Worst-Case“) untersucht. Die am 13.10.2014 beschlossene Modifizierung des Verkehrskonzepts führt auf den relevanten Abschnitten zu geringeren Verkehrsbelastungen, als in dem untersuchten Worst-Case-Szenario.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Insgesamt ergeben sich aus den vorliegenden Untersuchungen keine Anhaltspunkte, dass das neue Einkaufsquartier zu einer nicht vertretbaren verkehrlichen Beeinträchtigung der Innenstadt führen wird.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich.

6.1.2 Thema Lärmbelastung in der Umgebung

Im Rahmen der erneuten Offenlage gab es nur vereinzelt Anregungen zum Lärm, auf die nachfolgend eingegangen wird. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage, so dass zusammenfassend auch auf die Anregungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.1 – 8.2.7) eingegangen wird. In der Offenlage wurde vielfach vorgebracht, dass durch den zusätzlichen Verkehr die Lärmimmissionen sehr stark zunehmen werden, und dass die Grenzwerte überschritten werden. Einige Einwender kritisieren zum damaligen Zeitpunkt auch, dass für das Lärmgutachten eine falsche Datenbasis herangezogen worden sei, dass der Straßenverkehrslärm auf der Grundlage von Durchschnittswerten ermittelt wurde und die zusätzlichen Lärmimmissionen nicht untersucht wurden.

Das Lärmgutachten lag im Rahmen der ersten Offenlage aus. Dennoch wurde von einzelnen Einwendern kritisiert, dass kein Lärmgutachten erstellt worden sei.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation werden folgende Regelwerke angewendet: Die DIN 18005 wird in der Regel im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angewendet und gilt für alle Lärmquellen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gilt für gewerbliche Betriebe und Anlagen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG). Dies betrifft die Immissionen des geplanten Einkaufsquartiers. Die TA Lärm ist im Bebauungsplanverfahren zwar nicht bindend, es wurde jedoch im Rahmen des Lärmgutachtens geprüft, ob deren Anforderungen eingehalten werden können, da spätestens beim Betrieb des Einkaufsquartiers gefordert ist, die Richtwerte an der angrenzenden Bebauung einzuhalten. Gemäß der TA Lärm wird der An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls erfasst. Die Grenzwerte werden der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) entnommen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entsprechen weitestgehend den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbe. Durch die Berücksichtigung von Zuschlägen, z.B. Impulshaltigkeit und die Betrachtung der lautesten Nachtstunde, liegen die Anforderungen der TA-Lärm über denen der DIN 18005. Für die Beurteilung der anlagenbezogenen Immissionen wird deshalb vorrangig die strengere TA-Lärm angewendet.

In dem aktuellen Lärmgutachten, das zwischenzeitlich fortgeschrieben und an die aktuelle Verkehrsuntersuchung angepasst wurde, wird nachgewiesen, dass die Wohnnutzungen und die sonstigen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets durch den zusätzlichen Straßenverkehrslärm nicht erstmalig oberhalb der geltenden Grenzwerte belastet werden. Soweit bereits im Bestand die Grenzwerte

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

te durch den Straßenverkehrslärm überschritten werden (Westfassade Kloster), werden die Lärmimmissionen künftig durch die veränderte Verkehrsführung voraussichtlich abnehmen. Durch die geplante geänderte Verkehrsführung wird der Straßenverkehrslärm im Südwesten im Bereich Gustav-Rée-Anlage /Hauptstraße abnehmen. Die geplante Verlängerung der Fußgängerzone führt dazu, dass der Verkehr und somit auch der Verkehrslärm auf der Hauptstraße zwischen Wasserstraße und Gustav-Rée-Anlage ebenfalls abnehmen werden.

Im Osten entlang der Gustav-Rée-Anlage und der Unionrampe wird der Straßenverkehrslärm durch den durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr zunehmen. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mehr als 3 dB(A) und damit einhergehend eine Überschreitung der Grenzwerte durch den Straßenverkehr ist lediglich innerhalb des Bebauungsplangebiets und dort lediglich an der Ostseite entlang der parallel zum Bahngraben verlaufenden Gustav-Rée-Anlage zwischen Unionbrücke und neuer Parkhauszufahrt zu erwarten. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Bereich künftig ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen zulässig. Bei nicht schutzbedürftigen Nutzungen wie beispielsweise Verkaufs- und Lagerflächen, kann eine Grenzwertüberschreitung hingenommen werden.

Außerhalb des Plangebiets sind an der Nordfassade des Klosters im ungünstigsten Fall leichte Zunahmen zu erwarten. In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Grenzwerte durch den Straßenverkehr dort nicht überschritten werden. Im übrigen Straßennetz kommt es nur zu einem leichten Anstieg des Verkehrs. Demzufolge ist auch nur ein geringfügiger Anstieg des Verkehrslärms zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die planbedingte Verkehrszunahme an keiner Stelle zu einer Steigerung der Verkehrslärmbelastung führt, die an die Wahrnehmbarkeitsschwelle von 3 dB(A) heranreichen wird.

Die Belieferung des Einkaufsquartiers wird nach dem aktuellen Stand der Gebäudeplanung über die in das Gebäude integrierte Hauptandienung im Südosten und über 5 Lieferzonen, die über das Quartier verteilt sind, erfolgen. Die Immissionswerte der TA Lärm werden in den angrenzenden Baugebieten innerhalb und außerhalb des Plangebietes jeweils eingehalten.

Die Immissionen durch die unmittelbar angrenzende Bahnlinie wurden bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Bahnverkehr nachts an schutzbedürftigen Nutzungen um bis zu 7 dB(A) überschritten werden, setzt der Bebauungsplan für schutzbedürftige Nutzungen im Sondergebiet Einkaufsquartier auch erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile fest.

Entgegen den Ausführungen einzelner Einwender, wurde in dem fortgeschriebenen Gutachten nicht gegenüber der vergangenen Untersuchung auf einen Immissionsort in der Okenstraße verzichtet. Weder die erste Fassung, noch in die aktuelle Fassung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

enthalten einen Immissionsort in der Okenstraße. Aus der Lärmdifferenzenkarte wird ersichtlich, dass der Straßenverkehrslärm in der Okenstraße künftig abnehmen wird. Auf eine genauere Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich.

6.1.3 Thema Bauausführung

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden die Einwendungen aus der ersten Offenlage vereinzelt wiederholt vorgetragen. Nachfolgend wird daher zusammenfassend insbesondere auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: 8.2.1 – 8.2.5 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten für die Zeit der Baumaßnahme fehle.

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass während der Baumaßnahme mit mäßigen bis erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen (insbesondere Baustellenlärm) gerechnet werden muss. Ein Lärmgutachten oder ein Verkehrskonzept bzw. -gutachten für die Zeit der Baumaßnahme liegen nicht vor und können auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht angefertigt werden, da der genaue Bauablauf für die privaten Bauvorhaben noch nicht feststeht. Da das Quartier sehr gut erschlossen ist, bestehen grundsätzlich keine Bedenken, dass eine Abwicklung der Baumaßnahme verkehrlich möglich ist, ohne dass Angrenzer in unzumutbarem Maße beeinträchtigt werden.

Ob im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ein Gutachten erforderlich ist, wird von der zuständigen Fachbehörde im Einzelfall entschieden. Unabhängig davon wird der Bauherr jeweils aufgefordert, Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden und entsprechend Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Ggf. werden Auflagen in die Baugenehmigung übernommen. Teil dieser Auflagen kann die Verpflichtung des Bauherrn sein, baubedingte Staub- und Lärmimmissionen dadurch zu vermeiden bzw. zu verringern, dass er einen Staub- und Lärmminderungsplan mit Überwachungskonzept aufstellt und umsetzt. Ziel dieses Plans sollte sein, dafür zu sorgen, dass Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen, die eine Ausbreitung von Geräuschen auf ein Mindestmaß beschränken, um den Betrieb der Baustelle so geräuscharm wie möglich abzuwickeln, beispielsweise durch den bevorzugten Einsatz von Baumaschinen mit möglichst niedrigen Schalleistungspegeln und eine abschirmende Positionierung der Maschinen. Eine temporäre Beeinträchtigung durch Baulärm lässt sich jedoch nicht vollständig vermeiden und muss von Nachbarn regelmäßig hingenommen werden.

Wie im Umweltbericht ausgeführt, soll der Baustellenverkehr gebündelt und auf der Ostseite zur Bahnlinie hin auf möglichst kurzem Weg zur Unionrampe Richtung Bahnhof hin ausgeleitet werden. Hierdurch werden Lärmimmissionen für die südli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

che, westliche und nördlich angrenzende Bebauung gemindert und der Schwerlastverkehr auf bereits stark befahrene Straßen konzentriert. Es ist insoweit nur von einer geringen zusätzlichen Belastung auszugehen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist deshalb nicht erforderlich.

6.1.4 Thema Stellplätze

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 – 6.2.4 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich weitestgehend um eine Wiederholung von Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.1 – 8.2.7), die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemacht werden. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass das Konzept des Projektentwicklers zu wenig Stellplätze vorsehe, dass die Ermittlung nicht dargelegt und plausibel sei, und dass in der Innenstadt Anwohnerstellplätze fehlen würden. Weitere Fragen bezogen sich auf die Höhe der Stellplatzablässe und die geplanten Fahrradstellplätze.

Die Berechnung der gemäß Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der jeweiligen Baugenehmigung. Der Bebauungsplan ist jedoch so ausgelegt, dass die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Er lässt insgesamt 500 Stellplätze zu.

Die Bereitstellung von mehr als 500 Stellplätzen und eine Konzentration an dem Standort entsprechen nicht dem planerischen Ansatz der Stadt. Die Anzahl der Stellplätze wird daher im Bebauungsplan auf 500 gedeckelt. Das „Tripolkonzept“ hängt unmittelbar mit dem Parkraumkonzept der Stadt Offenburg zusammen. Der Ring mit den 5 Parkhäusern soll zu einer gleichmäßigen Verteilung in der Kernstadt und damit zu ihrer Belebung beitragen. Die Stärkung eines Poles darf nicht zu einem Ungleichgewicht führen. Dies wäre aber der Fall, wenn im Bereich der nördlichen Innenstadt deutlich mehr Parkplätze vorgesehen werden, insbesondere dann, wenn sie zudem noch zu günstigeren Konditionen angeboten würden als in anderen Innenstadtlagen.

Anlässlich des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt die Berechnung der Stellplätze gemäß der Landesbauordnung in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift Stellplätze. Die nach dem aktuellen Stand der Gebäudeplanung voraussichtlich notwendigen und die heute bereits mit Baulast gebundenen in der Summe rund 400 Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Berechnung erfolgt getrennt für jede Nutzung und umfasst jeweils alle nach den gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze. Darunter fallen sowohl die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen (Nutzung durch Kunden und Mitarbeiter) wie auch Stellplätze für die Bewohner der Wohnungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Die Gebäudeplanung des Projektentwicklers sieht vor, dass die Tiefgarage gegenüber dem Bestand von 330 Stellplätzen um 120 Stellplätze vergrößert wird und künftig 450 Stellplätze umfasst. Der Projektentwickler hat sich verpflichtet, die Tiefgarage als öffentlich zugängliche Tiefgarage zu betreiben.

Wie bei vergleichbaren Bauvorhaben in der Innenstadt findet bei der Stellplatzberechnung nicht der obere, sondern der untere Ansatz gemäß den geltenden Vorschriften im Anhang B der Verwaltungsvorschrift (VwV) Stellplätze Anwendung. Weitergehende Anforderungen zu stellen oder die vorhandenen Stellplätze unberücksichtigt zu lassen, käme einer Ungleichbehandlung gleich, ist rechtlich nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Die Parkhäuser in der Innenstadt sind im Jahresdurchschnitt nur zu 28 – 56 % ausgelastet. In dem Zeitraum zwischen 6 und 21 Uhr sind in den benachbarten Parkhäusern „Karstadt“ und „City“ im Durchschnitt ca. 400 Stellplätze frei. Zukunftsreserven zur Versorgung der Innenstadt mit Stellplätzen sind somit vorhanden. In der bestehenden Sparkassentiefgarage sind heute durchschnittlich 90 Plätze von Kunden und Besuchern belegt.

Diesbezüglich ist zu erwarten, dass sich Verlagerungen hin zu einer gleichmäßigen Auslastung der Parkhäuser einstellen werden.

Sollte die Tiefgarage im Einkaufsquartier künftig an bestimmten Tagen vollständig belegt sein, könnten Fahrzeuge somit ohne Probleme auf die o.g. benachbarten Parkhäuser ausweichen. Lediglich an 12 Tagen im Jahr gab es Zeitspannen von 1 Stunde, in denen die Sparkassentiefgarage zu mehr als 90% ausgelastet war. Eine Dimensionierung der Tiefgarage im Einkaufsquartier für wenige Spitzentage würde für die überwiegende Anzahl der Tage im Jahr die o.g. Schiefelage im „Tripolkonzept“ verursachen. In der Praxis wird sich das Parkaufkommen gleichmäßiger auch auf die bestehenden Parkhäuser verteilen, da auch Neukunden des Einkaufsquartiers nicht ausschließlich nur dort einkaufen werden, sondern auch bestehende Geschäfte aufsuchen und ihren Einkaufsrundgang von anderen Parkhäusern aus starten werden.

Öffentliche Anwohnerparkplätze für Bewohner der Innenstadt und Stellplätze für Mitarbeiter innerstädtischer Unternehmen sind in der gesamten Innenstadt nur begrenzt vorhanden. Sie können in der Innenstadt nicht in ausreichendem Maß kostenlos zur Verfügung gestellt werden, ohne dass sie in erheblichem Ausmaß von der Gemeinschaft mitfinanziert werden müssen. Weitere Stellplätze können jedoch durch die privaten Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken angelegt werden. Außerdem stehen die kostenpflichtigen Parkhäuser zur Verfügung.

Im Plangebiet wurden in der Vergangenheit und werden auch künftig keine kostenlosen Bewohnerstellplätze für die Nachbarschaft oder Mitarbeiterstellplätze bereitgehalten werden. Die Anzahl der gebührenpflichtigen Stellplätze in der Tiefgarage wird erhöht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Das innerstädtische Parkierungs- und Parkraumbewirtschaftungskonzept wurde und wird weiter im Rahmen des Entwicklungsprogramms Innenstadt diskutiert. Die Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept sollen in den kommenden 12 Jahren sukzessive umgesetzt werden. Unter anderem ist angedacht, die Höchstparkdauer auf Kurzzeitparkplätzen zu reduzieren. Die vorliegenden Ergebnisse aus dem Diskussionsprozess wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden nach aktuellem Stand der Gebäudeplanung im Einkaufsquartier bzw. am Rand des Einkaufsquartiers in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt. Als Grundlage wird die städtische Richtlinie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder sowie die VwV Stellplätze herangezogen, die vom Land Baden-Württemberg gegenwärtig überarbeitet wird. Gemäß der geänderten Verwaltungsvorschrift, die gegenwärtig als Entwurf vorliegt, müssen für die Nutzungen im Quartier ca. 300 Fahrradstellplätze vorgesehen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

Die Frage zur Höhe der Stellplatzablösesumme der vergangenen Jahre in Offenburg betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Trotzdem teilt die Verwaltung insoweit mit, dass die Mittel zweckgebunden eingesetzt werden, z.B. für die Herstellung, Instandhaltung und Modernisierung von öffentlichen Parkeinrichtungen oder für den ÖPNV.

6.1.5 Thema Parksuchverkehr

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 – 6.2.4 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich weitestgehend um eine Wiederholung von Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.1 und 8.2.7), die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemacht werden. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass der Parksuchverkehr in dem Verkehrs- und dem Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurde.

Das Einkaufsquartier wird über eine ausreichende Anzahl eigener Stellplätze verfügen (s. 6.1.4). Mithilfe des städtischen Parkleitsystems und einer intelligenten Verkehrsführung wird der Parksuchverkehr auf ein Minimum begrenzt werden. Bei Vollauslastung wird den Autofahrern rechtzeitig angezeigt, welche Parkhäuser in der Innenstadt stattdessen angefahren werden können. Daher ist es auch unproblematisch, dass das City-Parkhaus nicht mehr über die Gustav-Rée-Anlage und Wasserstraße angesteuert werden kann. Eine gesonderte Berücksichtigung in der verkehrlichen Untersuchung und im Lärmgutachten über den bereits berücksichtigten Anfahrtsverkehr hinaus ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich. Mit diesem hohen Ansatz kann auch der normale Samstagseinkaufsverkehr als abgedeckt gelten.

6.1.6 Thema Sparkassengebäude – entspricht Abwägung Vorlage Nr. 152/14

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden die Einwendungen aus der ersten Offenlage vereinzelt wiederholt vorgetragen. Nachfolgend wird daher zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: 8.2.7) eingegangen. Einige Einwender sind der Ansicht, dass das 7-geschossige Verwaltungsgebäude der Sparkasse erhalten werden sollte.

Bei dem Gebäude handelt sich nicht um ein Kulturdenkmal. Das Gebäude der Sparkasse an der Gustav-Ree-Anlage befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Offenburg, sondern im Eigentum der Sparkasse. Sparkasse und Investoren haben signalisiert, dass ein Erhalt nicht wirtschaftlich ist, da er mit hohem Aufwand für Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen verbunden wäre. Ein Erhalt wurde daher im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.7 Thema Nutzungskonzept

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.5 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich weitestgehend um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Nachfolgend wird daher zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.4, 8.2.5 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde das Nutzungskonzept infrage gestellt. Es wurde empfohlen, an dem Standort andere Nutzungen anzusiedeln. Die Vorschläge waren vielfältig. Neben kulturellen Einrichtungen wurden soziale Einrichtungen für ältere Menschen und Kinder sowie ein Ärztehaus oder eine reine Wohnnutzung vorgeschlagen.

Die Offenburger Innenstadt zeichnet sich durch einen kleinteiligen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie aus. Daneben verfügt die Innenstadt über eine Reihe an sozialen und kulturellen Einrichtungen. Diese Mischung soll erhalten und weiterentwickelt werden. Ein hochwertiges und differenziertes Angebot im Bereich des Einzelhandels ist ein wesentlicher Faktor für die hohe Anziehungskraft der Innenstadt. Mit den geplanten großflächigen Angeboten soll die von kleineren Geschäften geprägte Innenstadt sinnvoll ergänzt werden. Versorgungsdefizite sollen behoben werden. Die angestrebten zusätzlichen Angebote lassen sich im geplanten Umfang nur an dem Standort in der nördlichen Innenstadt sinnvoll realisieren. Daher wurde bereits im Regionalplan festgelegt, dass das Plagebiet vorrangig der Einzelhandelsnutzung dienen soll. Dieses Ziel wird durch den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Bebauungsplan konkretisiert und umgesetzt. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere durch die Verkaufsflächenobergrenzen, werden schädliche Auswirkungen auf die bestehenden Handelslagen ausgeschlossen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass an dem Standort ein klassisches, gemischt genutztes Innenstadtquartier entsteht. Weiter berücksichtigt der Bebauungsplan auch die Absicht der Sparkasse, am Standort Innenstadt eine Filiale aufrechtzuhalten.

Die Anregung, an dem Standort vorrangig andere Nutzungen anzusiedeln, wird daher nicht berücksichtigt.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.8 Thema Nördliche Hauptstraße und Passantenführung

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich weitestgehend um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Nachfolgend wird daher ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7 hier insbesondere: 8.2.6 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass durch die Quartiersentwicklung die nördliche Hauptstraße nicht belebt würde. Einige befürchteten, dass die nördliche Hauptstraße von den südlichen Einkaufslagen noch stärker entkoppelt werde, und dass sich ein funktionales Dreieck, bestehend aus der Lange Straße, Steinstraße und Hauptstraße (Tripolkonzept), nicht ausbilden lasse.

Mit dem neuen Einkaufsquartier in der nördlichen Innenstadt wird das Tripolkonzept aber gerade ermöglicht und umgesetzt. Das neue Quartier bildet künftig den dritten Pol der Einkaufsinnenstadt. Es befindet sich am richtigen Standort, wo die beiden Hauptachsen, die Hauptstraße und die Lange Straße, aufeinanderstoßen. Durch die Ausbildung eines dritten Pols wird ein „Rundlauf“ für Passanten ermöglicht. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich die Kunden stärker als bisher auf die Einkaufsinnenstadt verteilen und dass die Passantenfrequenzen in den Seitenstraßen und insbesondere in der Lange Straße zunehmen werden.

Wie im Entwicklungskonzept Innenstadt dargestellt, soll die Lange Straße verkehrsberuhigt und gestalterisch aufgewertet werden. Beide Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, dass die Lange Straße insgesamt aufgewertet wird und die Passantenfrequenzen deutlich zunehmen werden – auch wenn sie an die Qualität der Hauptstraße als Einkaufsachse nicht heranreichen wird. Im Vergleich zum Status quo weist die Lange Straße künftig an beiden Enden eine hohe Einzelhandelskonzentration auf.

Durch die geänderte Verkehrsführung, die Verlängerung der Fußgängerzone in der Hauptstraße bis zur Gustav-Rée-Anlage und den Umbau der Gustav-Rée-Anlage zwischen Hauptstraße und Lange Straße als verkehrsberuhigter Bereich wird die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Anbindung des Einkaufsquartiers an die vorhandenen Einkaufsinnenstadt optimiert. Die geplante Quartiersentwicklung trägt außerdem zur Aufwertung und Belebung der nördlichen Hauptstraße bei. In seiner Nord-Süd-Ausdehnung ist das neue Quartier mehrfach an die nördliche Hauptstraße angebunden. Die beiden Hauptzugänge befinden sich im Norden und im Süden des Quartiers und sind nur ca. 100 m voneinander entfernt. Zwischen den beiden Zugängen ist das Quartier nach der aktuellen Gebäudeplanung außerdem über den SB-Bereich der Sparkasse mit der Hauptstraße verbunden.

Durch die drei Verknüpfungen mit der Hauptstraße, die offene Wegeführung und hohe Durchlässigkeit des neuen Quartiers kann erreicht werden, dass das neue Quartier insbesondere auf die benachbarte Hauptstraße ausstrahlt und zu einer Belebung und Aufwertung der nördlichen Hauptstraße führt. Den Bedenken kann aus den dargestellten Gründen nicht gefolgt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist deshalb nicht erforderlich.

6.1.9 Thema Grünfläche und Grundflächenzahl

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 – 6.2.4 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich weitestgehend um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird ebenfalls zusammenfassend auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7 hier insbesondere: 8.2.1 – 8.2.5 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass die öffentlich zugängliche Grünanlage auf dem Dach der Tiefgarage ersatzlos entfällt und dadurch der Grünanteil in der Innenstadt abnimmt. Außerdem wird kritisiert, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zu hoch sei.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, s. dazu auch 8.1.10. Die Grünfläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, bleibt erhalten. Nur ein untergeordneter Teil entfällt. Der genaue, parzellenscharfe Grenzverlauf zwischen unterschiedlichen Nutzungen wird durch den Flächennutzungsplan nicht festgelegt.

Mit einer GRZ von 0,9 bzw. 1,0 orientiert sich der Bebauungsplan an der Umgebung und berücksichtigt die innerstädtische Lage. Es entfällt lediglich die Grünfläche auf dem Parkgaragendach. Diese Grünfläche weist nur geringe Aufenthaltsqualitäten auf, da sie über keinen direkten Bodenanschluss verfügt und nicht unmittelbar mit der Grünanlage entlang der Stadtmauer verbunden ist. Dementsprechend stößt sie bei der Bevölkerung auf geringe Akzeptanz, was sich dadurch zeigt, dass sich nur vereinzelt Personen in der Anlage aufhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Aufgrund der historisch bedingt dichten Bebauung ist der Grünflächenanteil in der Innenstadt gering. Dies wird durch den „Grüngürtel“ kompensiert, der die Innenstadt umschließt und in einigen Bereichen (Vinzentiusgarten, Zwingerpark) qualitativ hochwertig ausgestaltet ist. Der unmittelbar an das geplante Einkaufsquartier angrenzende Bereich entlang des Bahngrabens weist hingegen aktuell wenig Aufenthaltsqualität auf. Im Entwicklungskonzept Innenstadt wird empfohlen, den Bereich aufzuwerten. Mit einer neuen Gestaltung und einer verbesserten räumlichen Anbindung an die Gustav-Rée-Anlage kann hier zukünftig ein besseres Freiraumangebot für unterschiedliche Freizeitaktivitäten geschaffen werden. Dieser Abschnitt der Grünanlage ist zwar ebenso wie die bisher bestehende Grünanlage auf der Tiefgarage den Immissionen durch die Bahn ausgesetzt, allerdings verfügt er über einen direkten Bodenanschluss und darüber hinaus über die notwendigen Standortvoraussetzungen, die an eine qualitativ hochwertige Grünfläche zu stellen sind. Dieser Vorteil überwiegt die von der Bahnstrecke herrührenden Belastungen.

Wie der gesamte Grüne Gürtel, der die Innenstadt umgibt, soll der Bereich künftig als Rückzugsraum dienen. Wie im Umweltbericht ausgeführt wird, verbleibt die kleinklimatische Wirkung nach der geplanten Bebauung in vergleichbarer Größenordnung, da in Teilen des Plangebiets Dachbegrünungen vorgeschrieben werden. Erhebliche klimatische bzw. lufthygienische Veränderungen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Der Verlust der Grünfläche wird durch eine Reihe von Maßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets kompensiert. Für die drei Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus sind 2 Bäume zu erhalten und 12 Bäume neu zu pflanzen. Dem Verlust von 15 kleineren Bäumen und einer teilweise begehbaren Grünfläche, die ersatzlos entfallen, stehen umfangreiche Dachbegrünungen und eine Aufwertung der benachbarten Grünflächen entgegen, sodass für das Plangebiet und die nähere Umgebung in der Summe kein qualitativer Verlust zu verzeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld stellen einen gleichwertigen Ersatz dar. Ein flächenmäßiger Vollaussgleich lässt sich im Plangebiet nicht realisieren. Er ist auch nicht erforderlich, da die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung findet. Wie in der Begründung und im Umweltbericht dargestellt, sind sämtliche Eingriffe, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, bereits nach heutiger Rechtslage zulässig.

Den Anregungen und Einwendungen wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

6.1.10 Thema Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich weitestgehend um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregun-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

gen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.6 – 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sei, was die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche betrifft.

Dies ist nicht der Fall. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf zu interpretieren. Er bestimmt deshalb weder den genauen Grenzverlauf zwischen verschiedenen Nutzungen, noch enthält er kleinere Grünflächen. 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 Bahngrabens dargestellt. Diese Grünanlage wird insgesamt erhalten, nur der untergeordnete Ausläufer mit der begrünten Parkgarage entfällt.

Bei dieser Randfläche handelt es sich im Bestand trotz einiger Bäume in erster Linie nicht um eine Grünfläche, sondern um eine Verkehrsfläche. Aufgrund fehlender überörtlicher Bedeutung wurde der Bereich im Flächennutzungsplan nicht als „Verkehrsfläche Bestand“ dargestellt. Die Funktion als Verkehrsfläche muss auch künftig erhalten bleiben. Allerdings soll der Straßenraum aufgewertet werden und die südlich angrenzende Grünfläche zwischen Bahngraben und Stadtmauer entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage) angelegt bzw. aufgewertet werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6.1.11 Thema Festsetzung Sondergebiet – entspricht Abwägung Vorlage Nr. 152/14

In der ersten Offenlage wurde von den Einwendern kritisiert, dass die Ausweisung des Sparkassengrundstücks (künftige Sparkassenfiliale an der Hauptstraße) als Sondergebiet irreführend und nicht rechtskonform sei. (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.1, 8.2.6 – 8.2.7)

In dem Bebauungsplanentwurf, der im Frühjahr 2014 offen lag, wurde das gesamte Einkaufsquartier als Sondergebiet Einkaufsquartier ausgewiesen. Das Sondergebiet wurde in zwei Teilbereiche gegliedert. In einem Teilbereich wurde der Einzelhandel durch Verkaufsflächenobergrenzen geregelt. In dem kleineren Teilbereich wurde der Einzelhandel komplett ausgeschlossen.

Diese Festsetzung wurde geändert. Der Teilbereich, auf dem der Sparkassenneubau errichtet werden soll, wurde aus dem Sondergebiet „SO Einkaufsquartier“ herausgenommen. Der Bereich soll künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch die geänderte Ausweisung werden von einigen Einwendern befürchtete Rechtsunsicherheiten, die durch die Bezeichnung als Sondergebiet hervorgerufen wurden, vermieden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Die Anregungen sind damit berücksichtigt.

6.1.12 Thema Stadthalle

Nachfolgend wird zusammenfassend auf einzelne Anregungen in 6.2 eingegangen. Hierbei handelt es sich um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.5 – 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass in den Unterlagen Informationen zum Umgang mit der Stadthalle fehlen würden.

Das Konzept des Projektentwicklers sieht vor, dass die Stadthalle erhalten wird. In dem städtebaulichen Vertrag, in dem sich der Projektentwickler zur Realisierung seines Angebots verpflichtet hat, wird explizit auf die Stadthalle Bezug genommen. Demzufolge muss die Stadthalle entweder entkernt oder – sofern ein vollständiger Erhalt technisch nicht machbar ist – in ihrer städtebaulichen Form wieder neu aufgebaut werden. Die bestehenden eingeschossigen Anbauten (z.B. Foyer der Stadthalle) sind davon ausgenommen und sollen abgebrochen werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Erhalt der Stadthalle in seinen Festsetzungen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich, da ein Erhalt der Stadthalle durch vertragliche Regelungen bereits berücksichtigt ist und in dieser Form nicht zum Gegenstand des Bebauungsplans gemacht werden kann.

6.1.13 Thema Abstand Kloster – entspricht Abwägung Vorlage Nr. 152/14

Nachfolgend wird zusammenfassend auf einzelne Anregungen in 6.2 eingegangen. Hierbei handelt es sich um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.1) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass der Abstand zwischen dem Kloster und dem geplanten Neubau an der Gustav-Rée-Anlage nicht ausreiche.

Der Bebauungsplan setzt für die unmittelbar an die Gustav-Rée-Anlage angrenzenden Gebäude Gebäudehöhen von maximal 180 m bzw. 176 m ü. NN fest. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 20 m bzw. 16 m gemessen am Fahrbahnverlauf. Damit ist das nach Bebauungsplan zulässige viergeschossige Gebäude nördlich der Gustav-Rée-Anlage ca. 2 m niedriger als das heute bestehende Sparkassengebäude. Im Vergleich zu dem heute bestehenden 7-geschossigen Verwaltungsgebäude der Sparkasse wird der geplante Neubau unmittelbar am Straßenrand stehen, so dass der Straßenraum gefasst wird. Der Abstand zum Kloster wird dann 16 m betragen. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden somit eingehalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich.

6.1.14 Thema Denkmalschutz

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 - 6.2.2 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Nachfolgend wird daher zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.6 – 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wird bemängelt, dass das denkmalgeschützte Kloster bei der Planung nicht berücksichtigt worden sei und in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt würde.

Das denkmalgeschützte Kloster Unserer Lieben Frau, ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. 12 DSchG, befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden an das Kloster. Das Erscheinungsbild des Denkmals wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Wie in der Begründung ausgeführt, kann eine Beeinträchtigung der Substanz und der Funktion des Denkmals ebenso ausgeschlossen werden wie Beeinträchtigungen durch Immissionen. Die Planungen wurden dem Regierungspräsidium Freiburg als höherer Denkmalbehörde vorgestellt. Das Regierungspräsidium Freiburg hat mit Schreiben vom 23.4.2014 mitgeteilt, dass gegen die Planungen keine Bedenken bestehen. Diese Aussagen wurden in die Begründung und den Umweltbericht übernommen.

Mehrfach wurde vorgetragen, dass die Sicht auf das Denkmal durch die geplante Überbauung der Tiefgarage verbaut werde. Das Kloster befindet sich in der Offenburg Innenstadt, die bereits in der Vergangenheit dicht bebaut war. Vor diesem Hintergrund ist es naheliegend, dass aus den verschiedenen Perspektiven lediglich Teile des Klosters zu sehen sind. Eine Beeinträchtigung liegt nicht bereits dann vor, wenn das Gebäude nicht mehr von allen Standorten im öffentlichen Raum gleichermaßen sichtbar ist, solange wichtige Sichtachsen weiterhin erhalten bleiben. Dies ist der Fall.

Lediglich die Sichtbeziehung zwischen dem ehemaligen Eingangsbereich der Stadthalle und der Klostermauer/Stadtmauer wird zugunsten einer Sichtbeziehung zwischen dem neuen Eingangsbereich im Südwesten der Stadthalle und der Klostermauer aufgegeben.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.15 Thema Ärztehaus – entspricht Abwägung Vorlage Nr. 152/14

Nachfolgend wird zusammenfassend auf einzelne Anregungen in 6.2 eingegangen. Hierbei handelt es sich um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

zusammenfassend auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.4 und 8.2.7) eingegangen. Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: 8.2.1 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde angeregt, an dem Standort ein Ärztehaus zu realisieren.

Von mehreren Einwendern werden ein fehlendes Ärztehaus in der Innenstadt und der Rückgang von Ärzten in der Innenstadt beklagt, was wiederum zu einem Kundenfrequenz-Rückgang in der Innenstadt führe.

Dieser Argumentation kann indes nicht gefolgt werden. In der Innenstadt sind bereits mehrere Ärzte vorhanden. Wie in den anderen Innenstadtlagen ist auch in Teilen des Plangebiets die Ansiedlung von Ärzten zulässig. Im Gegensatz zum zentrenrelevanten Einzelhandel gibt es aber weder städteplanerische Instrumentarien noch hinreichend städtebauliche Gründe, die in Offenburg tätigen Ärzte in der Innenstadt oder gar innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans zu konzentrieren.

Durch die Erweiterung der Einkaufsinnenstadt soll eine Stärkung der Innenstadt und eine Erhöhung der Passanten- und Kundenfrequenz insbesondere in der Lange Straße, der nördlichen Hauptstraße und den Seitengassen erreicht werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.16 Thema Schäden – entspricht Abwägung Vorlage Nr. 152/14

Nachfolgend wird zusammenfassend auf einzelne Anregungen in 6.2 eingegangen. Hierbei handelt es sich um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.4 und 8.2.7) eingegangen. Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: 8.2.1 und 8.2.2) eingegangen. Von Gebäudeeigentümern wird befürchtet, dass während der Baumaßnahme Gebäude beschädigt und verschmutzt werden. Einige fordern Beweissicherungsmaßnahmen und melden Schadensersatzansprüche an.

Diese Forderungen und Fragestellungen betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die konkrete Errichtung der privaten Baumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und können deshalb im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Für die Zeit der Bauphase obliegt den ausführenden Baufirmen die sachgerechte Ausführung. Dabei sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Sollten dennoch Schäden entstehen, so sind diese durch die verursachende Baufirma bzw. den jeweiligen Bauherrn zu beheben. Ob im Rahmen der Bauausführung Baube-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

stands- und Baubeweissicherungsmaßnahmen erforderlich sind, ist zwischen den Beteiligten zu klären.

6.1.17 Thema „Wertvernichtung“ – entspricht Abwägung Vorlage Nr. 152/14

Von den Einwendern wurde in der ersten Offenlage kritisiert (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.1), dass durch den Verkauf des städtischen Grundstücks mit der Sparkassen Tiefgarage und der Stadthalle Sachwerte vernichtet würden.

Von einigen Einwendern wurde nachgefragt, wer für eine „Wert-Vernichtung“ von Immobilien, die durch die öffentliche Hand errichtet wurden, haften würde. Die Frage betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern den Grundstückskaufvertrag. Mit dem Kaufpreis und der Zusage, die Entwicklungsmaßnahme wie abgestimmt durchzuführen, erhält die Stadt einen angemessenen Gegenwert, insbesondere durch die Zusage, die Tiefgarage zu erhalten und zu erweitern, sodass keine „Wertvernichtung“ durch den Verkauf der Tiefgarage vorliegt.

Die Anregungen betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplanentwurf.

6.1.18 Thema Arbeitsplätze

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.3 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.4 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wird befürchtet, dass durch die Entwicklung des Einkaufsquartiers Arbeitsplätze gefährdet werden.

Ziel des geplanten Einkaufsquartiers ist eine Stärkung der Innenstadt. Die Zahl der Arbeitsplätze in der Innenstadt wird bei erfolgreicher Realisierung des Konzepts zunehmen, da insbesondere im Einkaufsquartier zusätzliche Arbeitsplätze, z.B. für Verkaufspersonal, geschaffen werden. Der Schutz von nicht wettbewerbsfähigen Betrieben ist hingegen nicht Aufgabe der Stadtplanung und liegt auch nicht im Interesse der Stadtentwicklung sein.

An den Zielen der Planung wird festgehalten, eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.19 Thema Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von einzelnen Einwendern wurde im Rahmen der erneuten Offenlage und der ersten Offenlage bemängelt, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sei.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Aufgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist, die Bürger möglichst frühzeitig über die planerischen Absichten der Stadt, die Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Dies ist mehrfach und umfassend geschehen. Die erste Bürgerinformation mit anschließender Diskussion, bei der über die Ziele des Entwicklungsprojekts informiert wurde, fand am 05.11.2008 statt. Es folgten weitere Veranstaltungen und Beteiligungsforen in den Jahren 2012 und 2013, sowohl vor Beginn als auch während der Durchführung des Wettbewerblichen Dialogs.

Das Verfahren kann mit dem Satzungsbeschluss fortgeführt werden.

6.1.20 Thema Schadstoffgutachten

Nachfolgend wird zusammenfassend auf einzelne Anregungen in 6.2 eingegangen. Hierbei handelt es sich um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.1 - 8.2.7) eingegangen.

Bevor die erneute Offenlage durchgeführt wurde, wurde im Umweltbericht in das Kapitel „3.2.3 Betriebsbedingte Wirkungen“ eine Aussage zu Immissionen durch Abgase aufgenommen. Das Schadstoffgutachten, das als Grundlage hierfür in Auftrag gegeben wurde und in dem die Belastung durch Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) untersucht wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungswerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) zum Schutz der menschlichen Gesundheit auch künftig eingehalten werden, und dass die künftig etwas höheren Immissionen nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten bei bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen führen. Der NO₂-Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel zum Schutz der menschlichen Gesundheit wird im Bebauungsplangebiet und an der Bebauung am Rand zuführender Hauptverkehrsstraßen künftig nicht erreicht und nicht überschritten. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens ist eine Zunahme um ca. 2 µg /m³ prognostiziert.

Der PM₁₀-Jahresmittelwert von 40 µg/m³ wird künftig deutlich unterschritten. Der Schwellenwert von 29 µg /m³ im Jahresmittel für die Ableitung der Kurzzeitbelastung wird künftig an der bestehenden und geplanten Bebauung ebenfalls nicht erreicht.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.21 Thema Altlasten

Von den Einwendern wurde im Rahmen der ersten Offenlage vereinzelt kritisiert, dass die Ausführungen im Umweltbericht zu den Altlastenverdachtsflächen unzu-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

reichend seien, und dass für das Grundstück in der Hauptstraße 27 keine Orientierende Untersuchung durchgeführt wurde.

Bevor die erneute Offenlage stattfand wurden die Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen in der Begründung und im Umweltbericht ergänzt. Für den Altstandort „Druckerei“ in der Hauptstraße 27, für den zum Zeitpunkt der ersten Offenlage nach Bewertung durch das Landratsamt noch nicht ausreichend Informationen zum Boden vorlagen, wurde zwischenzeitlich eine sogenannte Orientierende Untersuchung durchgeführt. Gemäß der Untersuchung wird eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser aufgrund der aktuellen Gegebenheiten des Geländes zurzeit nicht gesehen. Sollte die Versiegelung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen aufgehoben werden, wird empfohlen, die dort vorhandene Auffüllung auszuheben und fachgerecht zu verwerten / entsorgen. Nach Ansicht des Landratsamtes sind die Kenntnisse über die dort vorhandenen Altstandorte nunmehr ausreichend. Die Altstandorte stehen der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen. Eine Kennzeichnung der Altstandorte „Druckerei“ (Objekt Nr. 00869), „EWM Hauptstraße 25“ (Objekt Nr. 00978) und „Glasmanufaktur“ (Objekt Nr. 00865) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich. Angaben zum Untersuchungsstand und der Hinweis, dass anfallende Erdaushub- und Bauschuttmassen aus Bereichen der Altstandorte auf Grundlage einer gutachterlichen Schadstoffuntersuchungen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zuzuführen ist, wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

6.1.22 Thema Datengrundlage der Einzelhandelsgutachten

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 und 6.3 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7 hier insbesondere: 8.2.1 – 8.2.5 und 8.2.7) eingegangen. Von einigen Einwendern wurde kritisiert, dass die Datengrundlage der Einzelhandelsgutachten nicht aktuell sei und dass Leerstände, geplante Verkaufsflächen auf dem Dreikönigsareal und bei Möbel Braun noch nicht berücksichtigt seien.

Als Grundlage für die Bewertung des Vorhabens „Einkaufsquartier“ wurde im Frühjahr 2013 der gesamte Datenbestand zu Einzelhandelsnutzungen vollständig aktualisiert. Es handelt sich somit nicht um Daten aus dem Einzelhandelskonzept von 2007, sondern um aktuelles Datenmaterial aus dem Jahr 2013. Darüber hinaus wurde bereits die entstehende Verkaufsfläche auf dem sogenannten Dreikönigsareal im Sinne einer Betrachtung des ungünstigsten Falles berücksichtigt (vgl. Seite 9, Fußnote 1

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

der Auswirkungsanalyse der GMA vom März 2014). Veränderungen bei den Verkaufsflächen in der Innenstadt nach Frühjahr 2013 wurden nur berücksichtigt, wenn sie zu stärkeren Auswirkungen des neuen Einkaufsquartiers führen könnten. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass bei der Innenstadtverträglichkeit die vorhandene Innenstadt als Ganzes und nicht jedes einzelne Geschäft getrennt betrachtet wird, da es um die städtebaulichen Auswirkungen und nicht um die Auswirkungen auf einzelne Betriebe geht.

Inwieweit durch die geplante Ansiedlung von Möbel Braun im Industriegebiet West raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind, wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geprüft. Die Auswirkungen der Randsortimente des Möbelhauses auf die Innenstadt wurden im Rahmen des Raumordnungsverfahrens ebenfalls geprüft. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden jedoch auf 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Davon gehen keine nicht vertretbaren negativen Auswirkungen auf die Innenstadt aus. Zudem handelt es sich bei Möbel Braun bei den zentrenrelevanten Sortimenten um Randsortimente aus dem Bereich Haushaltswaren, Heimtextilien usw., die im Vorhaben Einkaufsquartier „Nördliche Innenstadt“ keine oder nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen und im Bebauungsplan auf max. 1.500 m² Verkaufsfläche beschränkt werden. Der für die Innenstadtverträglichkeit „sensible“ Bereich „Bekleidung/Schuhe“ ist bei Möbel Braun nicht zulässig, so dass keine Verstärkung der Auswirkungen zu erwarten ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.23 Thema Online-Handel

Nachfolgend wird zusammenfassend auf die Anregungen in 6.2 und 6.3 eingegangen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7 hier insbesondere: 8.2.1, 8.2.6 und 8.2.7) eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass der zunehmende Online-Handel bei der Beurteilung der Innenstadtverträglichkeit und der raumordnerischen Auswirkungen nicht berücksichtigt worden sei.

Die Weiterentwicklung des Online-Handels lässt sich mittel- und langfristig nur schwer prognostizieren. Nach allen verfügbaren Studien und Handlungsempfehlungen wird jedoch davon ausgegangen, dass möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen des Online-Handels auf die Innenstädte am besten durch eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt begegnet werden kann (vgl. u.a. Roland Berger: Dem Kunden auf der Spur, Hamburg 2013; Thorsten Schwarz: Digital Commerce 2013; Tns infratest: Einkaufen 4.0 oder Handelsimmobilien Report Nr. 166 vom 7.3.14). Dies setzt ein breites innerstädtisches Angebot und eine hohe Aufenthaltsqualität in der Innenstadt voraus. Durch die Quartiersentwicklung „Nördliche Innenstadt“ soll gezielt den möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in der ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

samten Innenstadt aufgrund der wachsenden Bedeutung des Online-Handels entgegen gewirkt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist deshalb nicht erforderlich.

6.1.24 Thema Kunden-Frequenzzuwachs und Kaufkraftzufluss aus Frankreich

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.2.1 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere: 8.2.1) eingegangen. Einige Einwender kritisieren, dass in den Verträglichkeitsgutachten ein zu hoher Kaufkraftzufluss aus Frankreich angesetzt worden sei. In dem Zusammenhang wurde auch angefragt, inwieweit der demographische Wandel berücksichtigt wurde.

Für die Ermittlung der Auswirkungen wurden der aktuelle Einzugsbereich und die derzeit mit Frankreich vorhandenen Verflechtungen als Berechnungsgrundlage eingestellt. Das zu untersuchende Vorhaben ist durch seine Attraktivität jedoch geeignet, den Einzugsbereich der Stadt Offenburg und auch den französischen Kundenanteil in der Innenstadt zu erhöhen. Diese Erhöhung bzw. Vergrößerung des Einzugsgebietes wurde im Rahmen der Beurteilung der Auswirkungen im Sinne einer Betrachtung des ungünstigsten Falles jedoch noch gar nicht berücksichtigt. Insofern sind die dargestellten Auswirkungen als sehr vorsichtige bzw. ungünstige Prognose zu verstehen. Der französische Kundenanteil bzw. der Kundenfrequenzzuwachs wurde daher keineswegs überschätzt.

Der demographische Wandel führt zu Verschiebungen von Nachfragesegmenten der Konsumentengruppen. Veränderungen der Käufergruppen und ihr tatsächliches Verbraucherverhalten spielen immer zusammen und erschweren jede Prognose. Allerdings lässt sich sagen, dass es tendenziell zu keinen demographiebedingten Umsatzrückgängen kommen wird, da die kaufkräftige Gruppe der 40 bis 60-Jährigen noch gute 15 Jahre stabil bleibt beziehungsweise sogar noch leicht zunehmen wird (dazu IHK Südlicher Oberrhein: 7. Wirtschaftsforum Südbaden -Demographische Entwicklung in Südbaden – Handlungsfelder für die Region und die Unternehmen, September 2005).

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

6.1.25 Thema innerstädtische Auswirkungen durch Verkaufsflächenzuwachs und Geschäftsverlagerungen

Nachfolgend wird zusammenfassend auf die Anregungen in 6.2 und 6.3 eingegangen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwä-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

gung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7 hier insbesondere: 8.2.1, 8.2.6 und 8.2.7) eingegangen. Viele Einwender sind der Ansicht, dass in dem geplanten Einkaufsquartier zu viel zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen würde. Sie erwarten, dass sich das Einkaufsquartier negativ auf die vorhandene Innenstadt auswirken wird und befürchten, dass es in den vorhandenen Geschäftsstraßen, insbesondere in der Steinstraße und Lange Straße, zu Leerständen kommen könnte. Außerdem wird angeregt, die Sortimentsgruppen für die Begutachtung feiner zu untergliedern.

Die zwei vorliegenden, im Auftrag der Stadt erstellten Verträglichkeitsgutachten basieren jeweils auf aktuellen Datengrundlagen. Im Rahmen der vorausgegangenen Datenaktualisierung im Frühjahr 2013 erfolgte eine sortimentsgenaue Erhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Offenburg. Das heißt, es wurden z. B. die Flächen des Karstadt-Warenhauses nicht pauschal erhoben, sondern differenziert nach Einzelsortimenten wie Bekleidung, Elektrowaren, Spielwaren usw. Damit ist eine hinreichend genaue Bewertung sowohl des Bestands als auch der Auswirkungen möglich.

In den Verträglichkeitsgutachten wurde nachgewiesen, dass auch bei einer Betrachtung des ungünstigsten Falls die errechnete Umverteilungsquote (Gesamtumsatzumverteilung 7 % bzw. 9 % und Umsatzumverteilung für die Branche Bekleidung, Schuhe, Sport 9 % bzw. 12 % innerhalb der Offenburger Innenstadt) städtebaulich verträglich ist und davon auszugehen ist, dass die Offenburger Innenstadt insbesondere durch das offene, städtebauliche Struktur- und Betriebsgrößenkonzept des neuen Einkaufsquartiers insgesamt deutlich an Attraktivität gewinnen wird. Das Einkaufsquartier übernimmt eine Ergänzungsfunktion für den Innenstadthandel. Es ist nicht zu erwarten, dass durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen ausgelöst werden. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es im Einzelfall zu Geschäftsverlagerungen oder zu temporären Leerständen kommen kann. Dies ist jedoch eine Entwicklung, die den Regeln des Wettbewerbs folgt und auf die deshalb städtebaulich kein Einfluss genommen werden kann.

Die 10 %-Marke für die Umsatzumverteilung ist ein Schwellenwert, ab dem i. d. R. städtebauliche Auswirkungen angenommen werden können. Es handelt sich aber nicht um einen Grenzwert, der nicht überschritten werden dürfte. Im Einzelfall können städtebauliche Auswirkungen sowohl unterhalb als auch oberhalb des Schwellenwertes vorhanden oder nicht vorhanden sein und wie im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Umsatzumverteilung innerhalb eines funktionsfähigen Versorgungsbereichs betrachtet wird. Hier kann der Schwellenwert laut Rechtsprechung allenfalls als Anhalt für die Abwägungserheblichkeit dieses Umstandes dienen. (dazu VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.12.2011, Az. 8 S 1438/09 u. Vgl. mit BVerwG, Beschluss vom 03.08.2011, Az. 4 BN 15/11) Im vorliegenden Fall wird der Schwellenwert für die Branche Bekleidung, Schuhe, Sport leicht überschritten. In dem Gutachten wird gleichzeitig nachgewiesen, dass auch bei

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

einer Überschreitung der 10 % Marke keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten wurde nicht ausschließlich eine quantitative Bewertung abgegeben. Vielmehr wurde intensiv sowohl das zu bewertende Vorhaben als auch die konkrete städtebauliche Situation in der Innenstadt von Offenburg in die Bewertung einbezogen. Vor diesem Hintergrund wurde die Verkaufsfläche für Bekleidung im Bebauungsplan auf 6.450 m² begrenzt.

Da die 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung keinen formellen, streng zu beachtenden Grenzwert darstellt, kann unabhängig von einer derartigen rein formalen Sichtweise festgestellt werden, dass die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten lässt.

Zum einen lag der Bewertung der quantitativen Auswirkungen eine „Worst-Case“-Betrachtung zu Grunde, d. h. die Ausgangsparameter wurden so gewählt, dass die maximal möglichen Auswirkungen aufgezeigt wurden. Zum anderen wird das Vorhaben neben der reinen Umverteilungswirkung auch positive Effekte für die Innenstadt mit sich bringen. In der Berechnung der Umverteilungswirkungen wurde der zusätzliche Frequenzgewinn für die Umfeldnutzungen, d. h. für den bestehenden Handel in der Hauptstraße, noch nicht berücksichtigt.

Ebenfalls wurde bei der Berechnung davon ausgegangen, dass sich das Einzugsgebiet des Offenburger Einzelhandels und der Anteil der französischen Kunden nicht vergrößern. Das Modell geht also von Status-quo-Bedingungen aus. Tatsächlich ist bei einer erfolgreichen Realisierung jedoch auch davon auszugehen, dass zusätzliche Kunden aus dem weiteren Umfeld gewonnen werden können. Hierdurch ist zu erwarten, dass sich die Gesamtkundenfrequenz in der Offenburger Innenstadt erhöhen wird.

Durch die städtebauliche Konzeption (offene Bauweise, kein geschlossener Center-typus) werden Austauscheffekte mit den umliegenden Einzelhandelslagen gezielt gefördert. Mögliche Wettbewerbsüberschneidungen können somit nach Bewertung durch den Einzelhandelsgutachter z. T. durch Kundenfrequenzgewinne in den umliegenden Einzelhandelslagen kompensiert werden.

Im Zusammenhang mit der Diskussion von Obergrenzen muss grundsätzlich berücksichtigt werden, dass sich das Plangebiet im Stadtkern von Offenburg befindet und gegenwärtig durch einen Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt ist. Die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück wird durch den vorliegenden Bebauungsplan und durch die Festsetzung von Obergrenzen folglich erstmalig eingeschränkt.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

6.1.26 Thema Vertragliche Absicherung

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.3 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.6 – 8.2.7) eingegangen. Viele Einwander bemängeln, dass der städtebauliche Vertrag nicht veröffentlicht wurde und somit nicht überprüft werden kann. Außerdem wird bezweifelt, dass die Umsetzung des Konzepts, das von den Gutachtern als vertraglich eingestuft wurde, in ausreichendem Maß vertraglich abgesichert wurde, und eingewandt, dass Verträge im Allgemeinen leicht verändert werden können.

Das im Rahmen der Untersuchung geprüfte Konzept für das Einkaufsquartier stellt ein verbindliches Angebot dar. Der Projektentwickler hat sich vertraglich dazu verpflichtet, das Konzept in dieser Form und mit der Mischung an Ladeneinheiten unterschiedlicher Größe umzusetzen. Ergänzend werden die Eckpunkte des Konzepts in dem städtebaulichen Vertrag und – sofern möglich – auch im Bebauungsplan dauerhaft festgeschrieben. In dem Sondergebiet dürfen u.a. maximal 20 kleine Geschäfte mit einer Verkaufsfläche bis 200 qm errichtet werden. Die Verkaufsflächenobergrenze für die Branche „Bekleidung, Schuhe, Sport“ von 6.450 qm kann daher auch künftig nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn im Quartier auch größere Textilanbieter angesiedelt werden.

Der Bebauungsplan sieht unterschiedliche Gebäude vor, die durch öffentlich zugängliche Wege miteinander verbunden sind. Dadurch ist ausgeschlossen, dass ein klassischer Centertypus (geschlossenes Einkaufszentrum) entsteht. Die Konzeption des Projektentwicklers sieht zudem vor, dass die großen Textilanbieter sich über zwei Stockwerke erstrecken (EG + 1. OG). Die Erschließung erfolgt dabei intern als sogenanntes „Durchsteckersystem“, d. h. nicht über äußere Erschließungsanlagen, sondern im Gebäude innerhalb einer Ladeneinheit. Durch diese Konzeption wird eine Aufteilung der Flächen in kleinere oder mittlere Einheiten erschwert.

Wie unter 6.1.25 erwähnt, ist der Bereich gegenwärtig als Kerngebiet festgesetzt. Die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück wird durch den vorliegenden Bebauungsplan und durch die Festsetzungen von Obergrenzen folglich erstmalig eingeschränkt.

Der Vertrag wurde wie in vergleichbaren Fällen mit ergänzenden Verträgen aufgrund von berechtigten Interessen Dritter (Sparkasse und OFB) zur Geheimhaltung interner betrieblicher Daten nicht veröffentlicht. Die wesentlichen Inhalte sind in Kapitel 4 dargestellt. Weitere Verpflichtungen der OFB, wie mögliche Vertragsstrafen, sind im Übrigen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Die Stadt Offenburg hat ein besonderes Interesse an der plan- und vertragsgemäßen Realisierung des Vorhabens, weshalb eine Vertragsänderung nicht vorgesehen ist.

Die Anregungen betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplanentwurf.

6.1.27 Thema Einkaufscenterentwicklung

Nachfolgend wird zusammenfassend auf die Anregungen in 6.2 und 6.3 eingegangen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.6 – 8.2.7) eingegangen. Einige Einwender sind der Ansicht, dass die Betriebsform „Einkaufscenter“ an einem Sättigungspunkt angelangt und nicht mehr zeitgemäß sei.

Einkaufscenter des klassischen Typs (geschlossene Mallkonzepte) weisen aufgrund geringer Austauscheffekte und z. T. fehlender Maßstäblichkeit städtebauliche Nachteile auf. Genau deshalb wurde eine solche Konzeption für den Standort „Nördliche Innenstadt“ von Anfang an ausgeschlossen. Bei dem Projekt „Nördliche Innenstadt“ handelt es sich vielmehr um eine Quartiersentwicklung, die aus mehreren Gebäuden besteht und durch eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung erschlossen wird. Das Vorhaben hat somit nichts mit einer klassischen Centerkonzeption zu tun.

Durch das offene Konzept und die Nutzungsmischung mit Wohnen, Gastronomie und sonstigen Einrichtungen sollen Synergie- und Kopplungseffekte zwischen Einkauf, Freizeit, Wohnen und weiteren Nutzungen gezielt gefördert werden. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass das Projekt auch dazu dient, die Sparkasse als regional verwurzelttes Unternehmen am Standort Innenstadt zu halten.

Die Anregung ist folglich bereits berücksichtigt.

6.1.28 Thema Ableitung der Obergrenzen für einzelne Sortimente

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 6.3 eingegangen. Sie gelten selbstverständlich auch hinsichtlich der übrigen Einwendungen und Anregungen, die dieses Themenfeld betreffen. Hierbei handelt es sich zumeist um Wiederholungen aus der ersten Offenlage. Daher wird zusammenfassend ebenfalls auf die erneut zum Gegenstand der Abwägung gemachten Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage (siehe Anlage 7: hier insbesondere 8.2.6 – 8.2.7) eingegangen. Einige Einwender stellen die in den Gutachten entwickelten sortimentspezifischen Obergrenzen in Frage. Sie sind der Ansicht, dass sich die Innenstadtverträglichkeitsgutachten und die raumordnerische Auswirkungsanalyse in diesem Punkt widersprechen würden.

Im Bebauungsplan wird die Gesamtverkaufsfläche auf 12.000 qm begrenzt. Außerdem werden Obergrenzen für die Branchen „Bekleidung, Schuhe, Sport“, „Bücher,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Schreib- und Spielwaren“, „Elektrowaren, Medien, Foto“ und „Hausrat, Einrichtung, Geschenkartikel“ festgesetzt. Die Bezeichnung in den Textlichen Festsetzungen orientiert sich dabei an der Offenburger Sortimentsliste.

Einzelne Sortimente werden nur begrenzt, sofern und soweit es städtebaulich oder raumordnerisch erforderlich und begründet ist. Für die Branche Bekleidung, Schuhe, Sport ist eine Verkaufsflächenbeschränkung erforderlich. Die Innenstadtverträglichkeitsanalysen haben gezeigt, dass ein Schwerpunkt des Konzeptes für das Einkaufsquartier im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport liegt, und dass ausschließlich dieses Sortiment im Hinblick auf die Auswirkungen eine städtebaulich relevante Größenordnung erreichen kann.

Im Anschluss an einen Abstimmungstermin mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Handelsverband Südbaden, der IHK und dem Regionalverband wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg angeregt, über das vorliegende Konzept des Projektentwicklers hinaus für die Sortimentsgruppen Bücher, Schreib-, Spielwaren, Elektrowaren und Hausrat, Einrichtungen und Geschenkartikel Obergrenzen im Bebauungsplan zu definieren. Der Anregung wurde gefolgt, um über die vertraglichen Vereinbarungen hinaus auch durch Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen in den benachbarten Zentren entstehen. Die Ableitung der Obergrenzen erfolgte ausgehend von den ermittelten Auswirkungen in den benachbarten zentralen Orten. Dabei wurde nicht auf den Schwellenwert von 10 % Umsatzverteilung abgehoben, sondern auf eine Größenordnung von max. 7 – 8 % Umsatzverteilung (vgl. Seite 59 der Auswirkungsanalyse der GMA vom März 2014).

Die Ableitung von Obergrenzen für die Branchen „Bücher, Schreib- und Spielwaren“ sowie „Elektrowaren, Medien, Foto“ anhand der Umsatzverteilungen, die in den beiden Innenstadtverträglichkeitsgutachten ermittelt wurden, wäre nicht sachgerecht. Die Branchen sind in der Innenstadt nämlich nur an wenigen Standorten vertreten. Bei einer solchen Ausgangssituation – geringes Angebot, welches durch eine Ansiedlung deutlich vergrößert wird – resultiert jedoch fast zwangsläufig eine prozentual erhöhte Umsatzverteilung für den bestehenden – geringen – Bestand (vgl. Seite 13 der Verträglichkeitsberechnung von Junker + Kruse vom November 2013). Starre Obergrenzen, die bei einer Umsatzverteilung von 8 – 10 % ansetzen, ließen sich nicht städtebaulich rechtfertigen. Sie würden vielmehr einzelne Marktteilnehmer gezielt begünstigen und wären somit nicht wettbewerbsneutral.

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Insbesondere besteht kein Widerspruch, da durch die Obergrenzen keine Zielvorgaben formuliert werden, sondern lediglich negative städtebauliche oder negative raumordnerische Auswirkungen verhindert werden sollen.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit bei erneuter Offenlage

6.2.1

Das folgende Standardformular wurde von 184 Personen unterzeichnet und bei der Stadt Offenburg abgegeben. Von mehreren Personen wurde durch Ankreuzen oder Durchstreichen deutlich gemacht, welche der vorgefertigten Einwendungen aus ihrer Sicht zutreffend sind. Eine Liste mit allen Namen befindet sich in Kapitel 6.5.1. Die Standardformulare wurden vielfach durch eigene Einwendungen ergänzt. Die Einwendungen sind im Anschluss unter 6.2 abgedruckt und abgewogen.

Verkehr:

- *Zum Bebauungsplan gibt es lediglich eine dürftige Verkehrsuntersuchung. Ungeklärt ist die Verkehrssituation vor allem an den Wochenenden, ganz besonders am Samstag. Die Berechnung erfolgt durch nicht nachvollziehbare Durchschnittswerte. Es gibt keine Auswirkungsanalyse auf wichtige Knotenpunkte. Ich befürchte, dass weder die Straßen noch die Parkplätze ausreichen, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch dies wird zu einer starken Beeinträchtigung in der Innenstadt führen.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Verkehrsuntersuchung zusammen mit den gutachterlichen Ergänzungen beruht auf fachlich anerkannten Methoden und deckt alle relevanten Aspekte hinreichend ab.

Handel:

- *Die zusätzlichen Verkaufsflächen werden die Innenstadt negativ belastet.*
- *Die Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt ist unzureichend überprüft, die „Worstcase- Annahmen“ nicht zutreffend. Die sogenannten Gutachten ergeben keine belastbare Aussage über die Folgen für die Innenstadt.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.22 – 6.1.25 und 6.1.27 und 6.1.28

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Verträglichkeitsuntersuchungen beruhen auf fachlich anerkannten Methoden und decken alle relevanten Aspekte hinreichend ab. Im Rahmen des Gutachtens wurde nicht der voraussichtlich eintretende Fall untersucht. Der Bewertung der quantitativen Auswirkungen lag vielmehr eine worst-case-Betrachtung zu Grunde, d. h. die Ausgangsparameter wurden so gewählt, dass die maximal möglichen Auswirkungen aufgezeigt wurden. Hierbei handelt es sich gerade nicht um ein Szenario das aller Wahrschein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

lichkeit nach eintreten wird. Es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Umsatzumverteilungsquoten geringer ausfallen.

- *Die Verträglichkeitsannahmen basieren ganz wesentlich darauf, dass Lebensmittel- und Elektromarkt 30 % der Fläche ausmachen. Muss die OFB mit Baubeginn diese Mieter verbindlich nachweisen? Was passiert, wenn kein Elektromarkt als Mieter gefunden wird?*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25 und 6.1.26

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Wie dargelegt, sind etwaige Verpflichtungen von OFB zur Vermietung ebenso wie Vertragsstrafen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Verträglichkeitsanalyse lässt erwarten, dass sich ein städtebaulich unerwünschter Leerstand nicht ereignen wird.

- *Noch schädlichere Auswirkungen des Centers sollen durch vertragliche Vereinbarungen abgewendet werden. Diese sind in nicht einsichtigen Verträgen festgelegt und nicht überprüfbar. Verträge sind änderbar, insbesondere im Interesse der Wirtschaftlichkeit des Centers.*
- *Durch das Vorhaben wird die nördliche Hauptstraße nicht belebt.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.8 und 6.1.26

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Weitere Themen:

- *Der Flächennutzungsplan weist Grünflächen aus, die der Bebauungsplan nicht mehr enthält. Wieso darf der Bebauungsplan hier vom sehr genauen Flächennutzungsplan abweichen?*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.9 und 6.1.10

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

- *Durch die Bebauung auf der Tiefgarage wird die Ansicht und Wirkung des historischen Klosters- ein immerhin eingetragenes Denkmal- erheblich beeinträchtigt. Wieso gibt es dazu keinerlei Bedenken?*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.14

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.2

Das folgende Schreiben wurde von 35 Personen unterzeichnet und bei der Stadt Offenburg abgegeben. (Liste mit Namen in Kapitel 6.5.2)

Grundsätzlich wiederhole ich die zur 1. Offenlage gemachten Gründe.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1 sowie Anlage 7

Ich kann nicht erkennen, dass an den wesentlichen Kritikpunkten etwas geändert wurde.

Die Verträglichkeit ist auch nach Auffassung der IHK und Herrn Schuder von Stadt + Handel weder gegeben noch ausreichend geprüft.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planung wurde nur an einzelnen Punkten geändert. Die wesentlichen Kritikpunkte haben zu keiner Änderung der Planung geführt, da die vorgebrachten Einwendungen inhaltlich im Wesentlichen schon im Vorfeld bei der Aufstellung des Bebauungsplans und teilweise auch schon im Rahmen des Vergabeverfahrens angemessen berücksichtigt wurden. Wie unter 6.3 dargestellt, ist die Verträglichkeit entgegen den Annahmen der IHK gegeben. Von Herrn Schuder von Stadt+Handel liegt der Stadt keine Stellungnahme vor. Die Aussagen von Herrn Schuder, die in der Zeitung zu lesen waren, sind wenig fundiert. Sie lassen vielmehr Zweifel aufkommen, ob sich Herr Schuder seinerseits mit der Planung in ausreichendem Maße befasst hat.

Auch die neue Verkehrsuntersuchung ergibt keine ausreichende Aussage darüber, ob Verkehr und Parken angemessenen funktionieren können; es wirft mehr Fragen auf als dass es Antworten gibt.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Das Thema Denkmalschutz im Sinne des Ensemble Schutzes des Klosters wird unzureichend bis gar nicht ernsthaft geprüft.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.14

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Die Auswirkungen von Möbel Braun werden nicht angemessen bewertet. Die wirtschaftlichen Umstände und Hintergründe des Grundstücksverkaufs bleiben undurchsichtig.

Ebenso wird der Einfluss des Internets unzureichend und nicht zeitgemäß berücksichtigt; die aktuellen erfolgreichen Gegenmaßnahmen sehen genau gegenteilig aus zu dem, was in der Vorlage angeführt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.22 und 6.1.23

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Modalitäten von Grundstücksveräußerungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden daher an dieser Stelle nicht im Einzelnen dargestellt.

Bei der gesamten Durchführung des Projektes Einkaufscenter hat die Stadtverwaltung so agiert, dass die im Grunde von der Stadtspitze ja bereits im Vorfeld getroffene Entscheidung, ein Center ansiedeln zu wollen, durchgesetzt wird.

Berechtigte Zweifel wurden in der Regel lediglich scheinbar ernst genommen und durch oft nur zweifelhafte Gegenargumente „kleingeredet“ oder „wegdefiniert“.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung und der Gemeinderat haben sich bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans mit den Vor- und Nachteilen der Entwicklung eines Einkaufsquartiers befasst. Den Beschlüssen, die im Vorfeld getroffen wurden, lag daher bereits eine Abwägung zugrunde.

Aus den bisher vorliegenden Unterlagen ergibt sich nicht, dass die Innenstadt wirklich sinnvoll ergänzt wird und es keine massiven und gravierenden negativen Folgen für die Offenburger Innenstadt geben wird.

Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.8 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

6.2.3

Einwendungen von Mitarbeitern in der Innenstadt ansässiger Unternehmen (98-mal, Liste mit Namen in Kapitel 6.5.3)

Als Mitarbeiter In der Innenstadt, möchte ich in den folgenden Punkten Einspruch gegen das Bauvorhaben des City Centers in der nördlichen Lange Straße erheben:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

1. Die Tiefgaragenplätze sind für die geplanten Umsätze und Autozahlen mit 500 Stück zu gering. Der konkrete Ersatz für die oberirdisch entzogenen Plätze ist nicht erfolgt. Wie sind die 500 Parkplätze aufgeteilt? Wie viele sind schon fest vergeben? Wie viele stehen tatsächlich für Kunden zur Verfügung?

Ich mache darauf aufmerksam, dass die geringe Parkplatz-Anzahl die Gefahr von Rückstau und erhöhtem Parkplatz-Druck in der Lange Straße birgt. Der Parkplatz-Mangel kann zu negativen Kunden-Wahrnehmungen und Verärgerung führen. Werden für die wegfallenden Anwohner-Parkplätze der Lange Straße in der neuen Center-Garage Anwohner-Stellplätze zu einem vertretbaren Preis angeboten? Gibt es für Mitarbeiter zusätzliche Dauerparkplätze? Der Parkplatz-Druck wird durch die Verminderung der oberirdischen Stellplätze erhöht. Außer rechnerischen Darstellungen sind konkret keine Ersatzplätze geschaffen.

Die Spitzenbelastung an Freitagen und Samstagen ist zu wenig gewichtet.

Daher erhebe Ich Einspruch und fordere, dass die Parkplatz-Anzahl über die geplanten 500 Stellplätze hinaus erhöht wird. Anwohner- und Mitarbeiterplätze sollten zusätzlich separat berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der Bebauungsplan i.V.m. der Landesbauordnung und der städtebauliche Vertrag geben lediglich ein Mindest- und ein Höchstmaß vor. Außerdem hat sich der Projektentwickler verpflichtet, die Tiefgarage als öffentliche Garage zu betreiben. Die Stellplatzvergabe an Private ist ebensowenig Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens wie die Konditionen, zu denen die Stellplätze angeboten werden. Sie obliegen dem Parkhausbetreiber.

2. In den beiden Gutachten (Junker im Nov. 2013 und GMA im Okt. 2014) werden die hohen Verkaufsflächen für Mode, Sport, Schuhe als kritisch bewertet. Umsatz-Verschiebung (Umsatzverlust) von 9 % bzw. 12 % ist zum Nachteil der bestehenden Geschäfte. Auf Seite 16 des Gutachtens von Junker fordert er eine 20 % Flächenreduzierung des Centers, bezogen auf die 6.450 qm, somit wären 1.290 qm weniger richtig. Weshalb wird die geforderte Flächen-Reduzierung außer Acht gelassen, wenn dieses Problem gutachterlich aufgezeigt wird?

Stellungnahme der Verwaltung

In der Stellungnahme zum Handel unter 6.1.25 wird ausgeführt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Wie in der Verträglichkeitsberechnung auf Seite 7 dargestellt, sieht Junker + Kruse einen Verkaufsflächenzuwachs von 28% ohne Würdigung der jeweiligen Situation vor Ort pauschal als kritisch an. Ein Verträglichkeitsgutachten wird erstellt, um die Auswirkungen eines konkreten Vorhabens an einem bekannten Standort zu beurteilen. Im vorliegenden Fall kommt Junker + Kruse zum Schluss, dass „vor dem Hintergrund der geplanten Schließung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

von Angebotslücken die Gesamtzuwächse von 28 % der geplanten Konzeption grundsätzlich als noch akzeptable Größenordnung zu bewerten sind, die jedoch nicht überschritten werden sollte.“

Grundsätzlich werden durch den Bebauungsplan nur im Gesamtbild städtebaulich negative Auswirkungen verhindert. Der Schutz einzelner Geschäfte vor den Auswirkungen des Wettbewerbs kann und darf nicht Ziel der Bauleitplanung sein.

Ich erhebe Einspruch, denn ich sehe dadurch die Gefahr von Umsatz-Verlusten für meinen Arbeitgeber und daher eine Gefährdung meines Arbeitsplatzes.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.18 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

3. Ich erhebe Einspruch gegen den zu hohen textilen-Flächenanteil und die erhöhte Verkaufsfläche auf 12.000 qm.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

4. Die Begrünung der bisherigen Tiefgarage soll entfallen. Wo wird gleichwertiger Ersatz geleistet? Ich erhebe Einspruch gegen die Verminderung der Begrünung. Hier muss zum Wohle der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter der Innenstadt Ersatz erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.9

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

5. Es fehlt eine Verkehrs-Weiterleitung, wenn die Center-Tiefgarage voll ist. Wohin sollen die Kunden fahren? Das Verkehrs-Konzept geht nicht von einer Vollbesetzung der Tiefgaragen aus. Eine direkte Fahrt zum Parkhaus Wasserstraße ist nicht mehr über die Wasserstraße möglich. Wie soll die Verbindung und Verkehrsweiterleitung in das nächstgelegene Parkhaus erfolgen? Hier sollte die Okenstraße durch entsprechende Verkehrsrichtungs-Änderung einen kurzen Fahrweg ermöglichen. Andernfalls steigt der Kunden-Parksuchverkehr massiv an und es kommt zu zusätzlichen Umwelt-Belastungen. Eine Parkleitsystem-Erweiterung ist unbedingt nötig. Ich erhebe Einspruch, gegen die bisherige Verkehrsplanung, die fehlende Wirkungsanalyse an den wichtigen Knotenpunkten sowie fehlenden Lösungen bei Vollbesetzung des Center-Parkhaus.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. In der verkehrlichen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Verkehrskonzept auch zu den Spitzenzeiten, mit der auch eine Vollbesetzung der Tiefgarage als abgedeckt ist, funktioniert. Wie unter 6.1.5 dargestellt, wird das städtische Parkleitsystem an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Da die Autofahrer rechtzeitig auf die freien Parkplätze hingewiesen werden, ist eine Verkehrsweiterleitung über die Okenstraße nicht erforderlich.

6.2.4

Einwendungen von Kunden innerstädtischer Einrichtungen und Betrieben (82-mal, Liste mit Namen in Kapitel 6.5.4)

Als Kunde der Offenburger Innenstadt, möchte ich in den folgenden Punkten Einspruch gegen das Bauvorhaben des City Centers in der nördlichen Lange Straße erheben:

1. Die Tiefgaragenplätze sind für die geplanten Umsätze und Autozahlen mit 500 Stück zu gering. Der konkrete Ersatz für die oberirdisch entzogenen Plätze ist nicht erfolgt. Wie sind die 500 Parkplätze aufgeteilt? Wie viele sind schon fest vergeben? Wie viele stehen tatsächlich für Kunden zur Verfügung?

Ich mache darauf aufmerksam, dass die geringe Parkplatz-Anzahl die Gefahr von Rückstau und erhöhtem Parkplatz-Druck in der Lange Straße birgt. Der Parkplatz-Mangel kann zu negativen Kunden-Wahrnehmungen und Verärgerung führen. Werden für die wegfallenden Anwohner-Parkplätze der Lange Straße in der neuen Center-Garage Anwohner-Stellplätze zu einem vertretbaren Preis angeboten? Gibt es für Mitarbeiter zusätzliche Dauerparkplätze?

Der Parkplatz-Druck wird durch die Verminderung der oberirdischen Stellplätze erhöht. Außer rechnerischen Darstellungen sind konkret keine Ersatzplätze geschaffen. Die Spitzenbelastung an Freitagen und Samstagen ist zu wenig gewichtet. Daher erhebe ich Einspruch und fordere, dass die Parkplatz-Anzahl über die geplanten 500 Stellplätze hinaus erhöht wird. Anwohner- und Mitarbeiterplätze sollten zusätzlich separat berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der Bebauungsplan i.V.m. der Landesbauordnung und der städtebauliche Vertrag geben lediglich ein Mindest- und ein Höchstmaß vor. Welche Stellplätze im Einzelnen dauerhaft vermietet werden und wie viele Stellplätze den Kunden zur Verfügung stehen, kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Entsprechende Regelungen sind auch

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

entbehrlich, da ein wirtschaftlicher Betrieb der Tiefgarage, eine Anpassung an die Nachfrage bedarf.

2. Die Begrünung der bisherigen Tiefgarage soll entfallen. Wo wird gleichwertiger Ersatz geleistet? Ich erhebe Einspruch gegen die Verminderung der Begrünung. Hier muss zum Wohle der Bewohner, Besucher und Mitarbeiter der Innenstadt Ersatz erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.9

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

3. Es fehlt eine Verkehrs-Weiterleitung, wenn die Center-Tiefgarage voll ist. Wohin sollen die Kunden fahren? Das Verkehrs-Konzept geht nicht von einer Vollbesetzung der Tiefgaragen aus. Eine direkte Fahrt zum Parkhaus Wasserstraße ist nicht mehr über die Wasserstraße möglich. Wie soll die Verbindung und Verkehrsweiterleitung in das nächstgelegene Parkhaus erfolgen? Hier sollte die Okenstraße durch entsprechende Verkehrsrichtungs-Änderung einen kurzen Fahrweg ermöglichen. Andernfalls steigt der Kunden-Parksuchverkehr massiv an und es kommt zu zusätzlichen Umwelt-Belastungen. Eine Parkleitsystem-Erweiterung ist unbedingt nötig. Ich erhebe Einspruch, gegen die bisherige Verkehrsplanung, die fehlende Wirkungsanalyse an den wichtigen Knotenpunkten sowie fehlenden Lösungen bei Vollbesetzung des Center-Parkhaus.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. In der verkehrlichen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Verkehrskonzept auch zu den Spitzenzeiten, mit der auch eine Vollbesetzung der Tiefgarage als abgedeckt ist, funktioniert. Wie unter 6.1.5 dargestellt, wird das städtische Parkleitsystem an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Da die Autofahrer rechtzeitig auf die freien Parkplätze hingewiesen werden, ist eine Verkehrsweiterleitung über die Okenstraße nicht erforderlich.

6.2.5

Die Formulare mit den standardisierten Einwendungen 6.2.1 – 6.2.4 wurden von folgenden Personen wie dargestellt ergänzt:

6.2.5.1

Frau [REDACTED], Lukas-Müller-Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Für mich persönlich ist der Punkt Verkehr und die Verträglichkeit mit der Innenstadt (Branchenmix) am wichtigsten. Damit fällt und steht sowohl die Belebung und Auslastung der Innenstadt als auch des Centers. – Parksituation!

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme sollen Angebotsdefizite abgebaut und die Attraktivität der Offenburger Innenstadt gestärkt werden. Von der Maßnahme wird auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Wie in den Stellungnahmen zum Handel, zum Verkehr und zu den Stellplätzen unter 6.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt und keine Kapazitätsengpässe zu erwarten.

6.2.5.2

Herr [REDACTED], Dahlienweg [REDACTED], 77791 Berghaupten

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Es sind jetzt schon zu wenig Parkplätze ohne Parkplätze kommt niemand in die Stadt zum Einkaufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.4 dargestellt, ist das Angebot an Parkplätzen in der Innenstadt ausreichend.

6.2.5.3

Frau [REDACTED], Metzgerstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Der Argumentation für das Center kann ich nicht folgen. Mit denselben Argumenten wurden meine 1. Einwände „beantwortet“. Durch mehrmaliges Wiederholen ändert sich für mich nichts.

„Warnzeichen“ gibt es jetzt schon in unserer Stadt: Am Lindenplatz in 1A – Lage in Geschäftsräumen mit viel Schaufensterfläche befindet sich eine Versicherung. Wie soll eine Aufwertung der Lange Straße stattfinden, wenn das zweitgrößte Geschäftshaus mit sehr großer Schaufensterfläche heute schon eine Bank beherbergt. Mit einem Einkaufscenter werden mehr Versicherungen und Banken in die Leerstände einziehen, die sich zweifellos ergeben werden, wenn die Filialisten ins Center ziehen, nicht zu vergessen die 1-Euro-Shops, die die Leerstände evtl. kurzfristig füllen werden. Offenburg möchte Touristen anlocken. Da fehlt ein schlüssiges Konzept. Gleichmacherei mit anderen größeren Städten durch ein Einkaufscenter ist da sicher fehl am Platz. Unsere Stadt soll lebens- und liebenswert bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.24 und 6.1.25

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Die Realisierung des Einkaufsquartiers ist eine wesentliche Grundlage für die Aufwertung und Steigerung der Frequenz in der Lange Straße. Das gilt auch für die anderen Einkaufslagen. Eine Häufung von Leerständen und der befürchtete Einzug von Versicherungen, Banken oder 1-Euro-Shops ist daher nicht zu befürchten. Durch die Quartiersentwicklung entsteht ein neuer Magnet in der nördlichen Innenstadt. Dadurch wird wie unter 6.1.8 dargestellt, das funktionale Dreieck vervollständig. Unter 6.1.27 wurde dargelegt, dass es sich bei dem Quartier nicht um ein Einkaufszentrum im klassischen Sinne handelt. Von Gleichmacherei kann daher keine Rede sein.

An der Planung wird festgehalten.

6.2.5.4

Frau [REDACTED], Franz-Schmidt-Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wir wollen nur die Innenstadt das reicht!

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1.7 ausgeführt, weist die Innenstadt gegenwärtig Angebotsdefizite, die ausgeglichen werden sollen. Hinsichtlich der anderen Branchen wird gewährleistet, dass, wie unter 6.1.25 dargestellt, keine Umsatzrückgänge zu erwarten sind, die sich schädlich auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt auswirken.

6.2.5.5

Frau [REDACTED], Am Wolfsgraben [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ich bin Mitarbeiterin von Karstadt. Wenn das Einkaufscenter nach Offenburg kommt, wird Karstadt schließen!! Der komplette Einzelhandel wird darunter leiden, denn die Menschen können nicht mehr Geld ausgeben, es wird sich nur anders verteilen, die Rabattschlachten werden noch größer!!! Es werden sehr viele Läden schließen, und die die überleben wollen, werden Personal + Personalkosten noch mehr reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.18

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der Fortbestand von Karstadt mit seinen Arbeitsplätzen hängt weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Gegenwärtig kann nicht davon ausgegangen werden, dass Karstadt sein Haus am Lindenplatz in absehbarer Zeit schließen wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Im Übrigen können wie unter 6.1.25 dargelegt negative städtebauliche Auswirkungen, die durch Aufgabe von mehreren Läden zu erwarten wären, ausgeschlossen werden

6.2.5.6

Herr [REDACTED], Hauptstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Vorab:

Als Bürger und Gewerbesteuerzahler Offenburg empfinde ich es als Pflicht gegenüber meiner Stadt und der zukünftigen Generation Kritik an Ihrem Vorhaben zu üben. Eine gewisse Ignoranz gegenüber uns „Andersdenkenden“ ist immer mehr zu verspüren, ja die Gewerbetreibenden werden mit ihren Bedenken und Sorgen belächelt!! Kritik erscheint unerwünscht, das Projekt soll „durchgezogen“ werden – dass hierbei die Bevölkerung gespalten wird billigend in Kauf genommen. Hier hätte zualererst eine Bürgerbefragung stattfinden müssen!

Stellungnahme der Verwaltung

In den Unterlagen zum Bebauungsplan und in der Vorlage Drucksache Nr. 152/14, die bei der erneuten Offenlage ausgelegen hat, ist im Einzelnen dargestellt, welche Anregungen aufgegriffen wurden. Dazu zählt unter anderem der Erhalt der Stadthalle oder die geänderte Sondergebietsfestsetzung. Sofern einzelne Anregungen nicht berücksichtigt wurden, wird dies begründet. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Innenstadt und im Vorfeld der Ausschreibung des wettbewerblichen Dialogverfahrens fand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt. Das daran anschließende Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Bauvarianten erörtert wurden, fand ebenfalls unter Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Insgesamt hatten die Bürger und somit auch die Gewerbetreibenden mehrfach die Möglichkeit, sich einzubringen.

Nun die Bedenken:

Das Projekt sollte ursprünglich der Aufwertung der nördlichen Hauptstraße dienen (ebenso wie vor Jahren der ZOB), dies ist es ja wohl in Keinem Falle.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.8 dargestellt, führt die Maßnahme auch zu einer Aufwertung der nördlichen Hauptstraße.

Sie haben kein Verkehrskonzept, zu dem täglichen Verkehrschaos (Bahnhof, Unionrampe, Wilhelmstraße, Pfefferle Kreuzung, Grabenallee usw.) kommt das zukünftige Chaos einfach noch ebendrauf, bei zahlenmäßig weniger Parkplätzen, so geht's nicht!

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5 dargestellt, sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten.

Das dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Verkehrsmodell umfasst das gesamte relevante Straßennetz in Offenburg. Daher sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen der o. g. Straßen und Straßenabschnitte abgebildet. In der Grabenallee und der Ortenberger Straße ist beispielsweise von einer Zunahme von 1.000 Kfz/Tag und in der Wilhelmstraße von bis zu 2.000 Kfz/Tag auszugehen.

Auf Basis der vorhandenen Zeitreihe der Verkehrsbelastungen auf der Wilhelmstraße ist die durch das Einkaufsquartier zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge als unkritisch einzustufen. In den letzten vier Jahren hat die Verkehrsbelastung auf der Wilhelmstraße von rund 16.500 Kfz/24h auf rund 14.000 Kfz/24h abgenommen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung mit Einkaufsquartier liegt auf der Wilhelmstraße mit 15.900 Kfz/24h damit innerhalb der Leistungsfähigkeit der Wilhelmstraße und des Knotens Wilhelmstraße/Weingartenstraße. Weitere Veränderungen im Hauptverkehrsstraßennetz im weiteren Umfeld des neuen Einkaufsquartiers liegen unter dieser Fahrzeugmenge. Die Zunahmen sind verkehrsplanerisch nicht relevant und können somit verkraftet werden.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist im nördlichen Bereich der Hauptstraße und auf der Gustav-Rée-Anlage Richtung Unionbrücke sowie auf der Unionbrücke zu erwarten. Der Knoten Gustav-Rée-Anlage/Unionbrücke wird daher signalisiert und erhält ein Rechtsabbiegegebot von der Gustav-Rée-Anlage auf die Unionbrücke.

Sie überlassen Stadtplanung und Stadtentwicklung einem ausschließlich auf seine wirtschaftlichen Interessen ausgerichteten Centerplaner-Unternehmen, das ist mit Verlaub an Ideenlosigkeit nicht zu toppen!!

Die Stadt Offenburg hätte hier die Gelegenheit gehabt ein Städtebauliches „Juwel-Viertel“ entstehen zu lassen, mit Öffnungen und Raum zu allen Seiten – im Projekt nichts davon vorhanden!!! Natürlich muss auf dem Gelände etwas gemacht werden, aber nicht in dieser Form.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7

In den Planunterlagen wird die Entwicklung des Projekts im Einzelnen beschrieben. In dem städtebaulichen Zielkonzept und dem Anforderungskatalog aus der Ausschreibung zum Vergabeverfahren wurden die wesentlichen städtebaulichen Zielvorstellungen bereits festgeschrieben, bevor einzelne Projektentwickler in das Verfahren eingestiegen sind. Der Vorwurf, dass die Stadtentwicklung und Stadtplanungen einem Projektentwickler überlassen werden, ist daher haltlos. Wie unter 6.1.27 dargestellt, handelt es sich bei der Maßnahme gerade nicht um ein klassisches Einkaufs-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

scenter, sondern um ein offenes Konzept, das sich insbesondere durch seine Offenheit und Durchlässigkeit auszeichnet.

Auch die Sortimentsplanung ist undurchsichtig und wird wohl nicht so kommen wie heute dargestellt! Die Stadt hat doch nachher keinerlei Einfluss Möglichkeit!

Stellungnahme der Verwaltung

Unter 6.1.25, 6.1.26 und 6.1.28 wird dargestellt, wie die Obergrenzen für einzelne Sortimente hergeleitet wurden und wie die Vorgaben im Einzelnen abgesichert werden. Im Übrigen steht es den Projektentwicklern und Betreibern frei, an welche Marktteilnehmer die Geschäfte vermietet werden.

Des weiteren sind Äußerungen mancher Stadträte als grenzwertig bzw. unmöglich zu werten, das ist nicht konstruktiv und der Situation nicht angemessen, die Citypartner werden als „Verhinderer“ negativ dargestellt. Wo wäre die Innenstadt ohne die Initiative dieser Gruppierung heute!

Die Gewerbetreibenden und Händler dieser Stadt haben das Zentrum in seiner heutigen Form, von allen akzeptiert, über Jahrhunderte entstehen lassen, dies ist nicht das Werk eines Center-betreibers!!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen einzelner Stadträte im politischen Meinungskampf sind zu akzeptieren. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Bürger als auch einzelne Gruppierungen die Möglichkeit hatten, sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Offenlage zu äußern.

Ich lehne das Vorhaben u. a. aus den vorgenannten Gründen entschieden ab! Im Übrigen wird nach der Etablierung eines neuen Centers Karstadt in die Knie gehen und ein Leerstand am Lindenplatz die Folge sein....

So werden Arbeitsplätze vernichtet!

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.18 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der Fortbestand von Karstadt mit seinen Arbeitsplätzen hängt weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Gegenwärtig kann nicht davon ausgegangen werden, dass Karstadt sein Haus am Lindenplatz in absehbarer Zeit schließen wird.

6.2.5.7

Herr [REDACTED], Hauptstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

1. Ich lehne das Bauvorhaben Einkaufsgalerie = Einkaufscenter in der jetzt Konzipierten viel zu großen Form ab.
2. Die vorgesehene Straßenführung kann den zunehmenden Verkehr nicht aufnehmen, da das Verkehrsaufkommen jetzt schon viel zu hoch ist. Diese Lage zwingt unsere Kunden sich außerorts neue Einkaufsmöglichkeiten zu sehen. Befragte Kunden bestätigen das.
3. Die Bemessung des Flächenvolumens des Centers ist, wie schon oft gerügt, viel zu groß und die angebotene Parksituation der Nutzung nicht angepasst.
4. Die Stadtverwaltung plus Gemeinderat ist nur daran interessiert die freiwerdende Immobilie schnellstmöglich an einen Investor zu veräußern, anstatt zu überlegen wie das Grundstück angemessener Nutzung zugeführt werden kann. Daher ist auch die Verkehrstechnische Anbindung scheinbar unwichtig.
5. Die Langestraße, wie auch der Bereich Unionbrücke, ist als Zufahrt einfach zu schmal für den zu erwartenden Verkehr.
6. Im Bereich der nördl. Hauptstraße haben in den vergangenen Jahren schon etliche Geschäfte geschlossen. Die Geschäftsräume sind wegen der schlechten Verkehrslage nur schwer oder gar nicht vermietbar, da die Kunden wegen der schlechten Parksituation die Gegend meiden.
7. Sehr befremdlich ist, dass die Verwaltung mit dem Investor bereits sich Vertraglich geeinigt hat, ohne den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Aber ortskundige Steuerbürger werden kaum ernst genommen.
8. Noch ist es Zeit die richtigen Maßnahmen zu ergreifen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme sollen Angebotsdefizite abgebaut und die Attraktivität der Offenburger Innenstadt gestärkt werden. Von der Maßnahme wird auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Wie in den Stellungnahmen zum Handel, zum Verkehr und zu den Stellplätzen unter 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.8 und 6.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt und keine Kapazitätsengpässe zu erwarten. Zudem ist kein klassisches Einkaufscenter als geschlossener Komplex („Mall“) geplant.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage. Der Bahnhof und der Busbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Ausführungen zu der angeblich schlechten Verkehrslage sind daher in keiner Weise nachvollziehbar.

Mit den Planungen für die nördlichen Innenstadt wurde vor mehreren Jahren begonnen. Von einer schnellstmöglichen Veräußerung der Immobilie kann daher keine Rede sein.

Im Übrigen wird die Wirksamkeit des Vertrags durch die Wirksamkeit des Bebauungsplans bedingt. Der Kaufvertrag wird somit erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wirksam.

6.2.5.8

Frau [REDACTED], Obere Nachtweide [REDACTED], 77770 Durbach

Schreiben eingegangen 15.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Offenburg hat eine so schöne Innenstadt mit genügend Auswahl. Warum ein Einkaufszentrum bauen was die Geschäfte im Centrum der Stadt kaputt macht.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme sollen Angebotsdefizite abgebaut und die Attraktivität der Offenburger Innenstadt gestärkt werden. Von der Maßnahme wird auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

6.2.5.9

Frau [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Elektro, Lebensmittel wäre Wünschenswert

Stellungnahme der Verwaltung

Das Konzept sieht einen Elektromarkt und ein Lebensmittelvollsortimenter vor. Der Investor hat sich verpflichtet, die Märkte für einen Zeitraum von mind. 10 Jahren zu betreiben.

Die Anregung wird berücksichtigt.

6.2.5.10

Herr [REDACTED], **Kolpingstraße** [REDACTED], **77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Zusätzlicher Verkehr nicht verkraftbar, Umsatzrückgang für die Einzelhändler nicht hinnehmbar. Das Verkehrskonzept ist nicht akzeptabel. Die Freiburger Straße, die Grabenallee, die Okenstraße, die Moltkestraße, die Wilhelmstraße sind schon jetzt ein Problem. Diese können den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Das Gutachten ist so nicht real, es sagt 500 und mehr KFZ sind kein Problem. Wurde es um 24:00 Uhr erstellt? Wenn zusätzlich wegen Unfall auf der Autobahn oder wegen einer Messeveranstaltung zusätzlicher Verkehr Richtung Kinzigbrücke / Freiburger Straße kommt ist das Chaos vorhersehbar. Deshalb kein Einkaufszentrum!

Da es doch gebaut wird, sind die ~ 450 Parkplätze im Center zu wenig (bei 500-800 Besuchern), diese müssten außerdem kostenlos sein um die Parkplatzsuche Drumherum zu unterbinden.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5 und 6.125 dargestellt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch Umsatzumverteilungen zu erwarten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Das dem Verkehrsgutachten zu Grunde liegende Verkehrsmodell umfasst das gesamte relevante Straßennetz in Offenburg. Daher sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen der o. g. Straßen und Straßenabschnitte abgebildet. In der Okenstraße, der Grabenallee und der Ortenberger Straße ist beispielsweise von einer Zunahme von 1.000 Kfz/Tag und in der Wilhelmstraße von bis zu 2.000 Kfz/Tag auszugehen.

Auf Basis der vorhandenen Zeitreihe der Verkehrsbelastungen auf der Wilhelmstraße ist die durch das Einkaufsquartier zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge als unkritisch einzustufen. In den letzten vier Jahren hat die Verkehrsbelastung auf der Wilhelmstraße von rund 16.500 Kfz/24h auf rund 14.000 Kfz/24h abgenommen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung mit Einkaufsquartier liegt auf der Wilhelmstraße mit 15.900 Kfz/24h damit innerhalb der Leistungsfähigkeit der Wilhelmstraße und des Knotens Wilhelmstraße/Weingartenstraße. Weitere Veränderungen im Hauptverkehrsstraßennetz im weiteren Umfeld des neuen Einkaufsquartiers (u.a. auch in der Moltekstraße) liegen unter dieser Fahrzeugmenge. Sie sind verkehrsplanerisch nicht relevant und können verkraftet werden.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist im nördlichen Bereich der Hauptstraße und auf der Gustav-Rée-Anlage Richtung Unionbrücke sowie auf der Unionbrücke zu erwarten. Der Knoten Gustav-Rée-Anlage/Unionbrücke wird daher signalisiert und erhält ein Rechtsabbiegegebot von der Gustav-Rée-Anlage auf die Unionbrücke. Durch die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Bereichs und der Einbahnregelung in der Gustav-Rée-Anlage im Abschnitt zwischen Hauptstraße und Lange Straße ist dort mit einem gegenüber heute deutlich geringerem Verkehrsaufkommen von 2.500 Kfz/Tag zu rechnen.

Für den Fall, dass die Autobahn gesperrt ist, ist eine Umleitungsstrecke eingerichtet. Allerdings wird die Offenburger Innenstadt durch den Umleitungsverkehr ebenso wie durch den Messeverkehr nicht wesentlich tangiert.

6.2.5.11

Frau [REDACTED], Ortenberger Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

*Kleine Strukturen werden unwiederbringlich zerstört, verantwortungsloses Verhalten der Stadtregierung gegenüber allen Bürgern + auf den Rücken aller Bürgern.
Offenburg ist eine kleine Stadt, die Zug um Zug kaputt saniert wird, wer da noch immer wieder kassiert, anders kann es ja nicht sein!*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7

Die Innenstadt zeichnet sich in weiten Teilen durch ein engmaschiges Straßennetz und durch eine kleinteilige Bebauung aus. Diese Struktur wurde bei der Planung des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

neuen Quartiers aufgenommen. Im Gegensatz zur historischen Altstadt, bietet die Neuplanung die Möglichkeit, in dem Quartier auch eine Anzahl an großflächigen Geschäften, die zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs erforderlich sind, unterzubringen.

6.2.5.12

Frau [REDACTED], Löhliwälderstraße [REDACTED], 77746 Schutterwald

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ich könnte mir in der alten Stadthalle eine „Markthalle“ vorstellen, ähnlich wie in Freiburg. Dafür all die schrecklichen „Essensbuden“, die das Stadtbild verschandeln, abschaffen. Ich befürchte aber, dass die Stadthalle abgerissen wird, auch wenn das nicht öffentlich diskutiert wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach dem Bebauungsplan wäre eine Markthalle grundsätzlich zulässig. Die Realisierung einer Markthalle in der Stadthalle wurde im Rahmen des Vergabeverfahrens (wettbewerblicher Dialog) zwischen Stadt und Investoren diskutiert. Da vergleichbare Projekte in Städten der Größe Offenburgs zumeist wenig erfolgreich vermarktet und betrieben werden konnten, wurde davon Abstand genommen. Die vorhandenen Imbissbuden sind bau- und gastättenrechtlich genehmigt und können nicht entfernt werden. Bevor im Ausnahmefall weitere Imbissbuden genehmigt werden, wird von Seiten der Stadt stets geprüft, ob eine Beeinträchtigung des Stadtbildes vorliegt.

Wie unter 6.1.12 dargestellt, hat sich der Projektentwickler vertraglich verpflichtet, die Stadthalle zu erhalten und ggf. zu rekonstruieren.

6.2.5.13

Herr [REDACTED], Matthias-Claudius-Weg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Das geplante Verkehrs und Kunden Volumen ist zur Anfahrt mit dem PKW ungeeignet. Ebenso wird die Unionbrücke den Kunden und Lieferverkehr nicht standhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1 dargestellt, sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten. Die Statik der Unionbrücke wird durch die Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Die Brücke bleibt für den Schwerlastverkehr weiterhin gesperrt.

6.2.5.14

Herr [REDACTED], Philosophenweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Sie wiederholen Planungsfehler wie am Bahnhof zwischen Autofahrer und Fußgänger! Wieso geht das Center nicht zur Spinnerei und der Verkehr kommt über die OBI Einfahrt?

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1 dargestellt, wurde gutachterlich nachgewiesen, dass keine Kapazitätsengpässe zu erwarten sind. Daneben gibt es keine Gefahrenstellen, wo Konflikte zwischen Autofahrern und Fußgängern zu befürchten sind.

Unter 6.1.7 wurde ausgeführt, weshalb das Einkaufsquartiers an dem Standort in der nördlichen Innenstadt realisiert werden soll. Grundlage der Standortentscheidung ist das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken, sieht das Konzept u.a. auch den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel auf dem Spinnereigelände vor.

6.2.5.15

Herr [REDACTED], Matthias-Claudius-Weg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wie soll der zunehmende Verkehr durch die engen Straßen zum „Center“ geführt werden?

Ebenso fehlt die komplette Verkehrsinfrastruktur für den Zulieferverkehr für die Geschäfte?

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1 dargestellt, wurde gutachterlich nachgewiesen, dass keine Kapazitätsengpässe durch den zusätzlichen Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten sind. Die Anlieferung erfolgt von Norden kommend über die Unionrampe. Lieferfahrzeuge > 7,5 t verlassen das Quartier über die Gustav-Rée-Anlage und die Hauptstraße. Pkws und kleinere Lieferfahrzeuge, die von Osten und Süden kommen, können das Quartier ebenfalls über die Unionbrücke ansteuern.

6.2.5.16

Frau [REDACTED], Straßburgerstraße [REDACTED], 77731 Willstätt

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Sind außer den Parkplätzen für die Kunden zusätzlich Parkplätze für die im EKZ arbeitenden Mitarbeiter berücksichtigt?

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.4 dargestellt, ist die Berechnung der gemäß Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der jeweiligen Baugenehmigung. Die Verwaltungsvorschrift die dabei Anwendung findet, sieht einen Berechnungsschlüssel für Verkaufsstätten vor. Die anhand der Verkaufs-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

flächen ermittelte Stellplatzanzahl umfasst sowohl Kunden- als auch Mitarbeiterstellplätze.

6.2.5.17

Frau [REDACTED], Johann-Sebastian-Bach-Str. [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 22.12.2014

Zu viele Geschäfte

Zu wenige Parkplätze

Warum kein schönes Wohnviertel mit Grünflächen.

Es sollten zuerst mal die Geschäfte im Zentrum im Augenschein genommen werden.

Z. B. Optik!! Und Leerstände!

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zu den Stellplätzen und zum Handel unter 6.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

Unter 6.1.7 wird ausgeführt, dass an dem Standort kein Wohnviertel errichtet werden soll, da der Standort insbesondere für eine Einzelhandelsnutzung infrage kommt. Bei der Erstellung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das den Planungen zugrunde liegt, wurde die vorhandene Geschäftsstruktur umfassend begutachtet.

6.2.5.18

Herr [REDACTED], Hildastr. [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 15.01.2015

Alte Stadthalle sollte abgerissen werden.

Ehem. Post wurde ähnliches Projekt versucht. -> ging daneben!

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogverfahrens wurde das Ziel definiert, die Stadthalle zu erhalten. U.a. wurde bei den Bürgerinformationsveranstaltungen wiederholt der Wunsch geäußert, die Stadthalle zu erhalten.

Aufgrund der anderen Rahmenbedingungen kann kein Vergleich mit der Umnutzung der ehemaligen Post gezogen werden. U.a. handelt es sich bei der Stadthalle nur um einen Teil der geplanten Entwicklungsmaßnahme.

6.2.5.19

Frau [REDACTED], Hermannstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 15.01.2015

Meine Meinung hat sich nicht geändert im Bezug „Verkehr“. Dies Männer und Frauen die für diese Vorlage stimmen überlegen nicht oder beachten nicht, dass das Ver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

kehrskonzept so nicht durchgehen darf. Schade, dass sie nicht haftbar gemacht werden können!!!

Ich finde immer noch, dass die beste Lösung „Park & Ride“ ist! Das ich schon bei der letzten Offenlage geschrieben habe!

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr unter 6.1.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten.

Bezüglich des vorgeschlagenen Park+Ride Platzes gilt die Stellungnahme zu den Anregungen aus der ersten Offenlage. (siehe Unterpunkt 6.3.7.109 in Anlage 7)

6.2.5.20

Herr [REDACTED], Händelstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Dieses Einkaufs Center ist komplett sinnlos. Die Innenstadt blutet aus, was wird aus Karstadt? Wir brauchen keinen solchen Einkaufs- Tempel, in anderen Städten hat es sich ja auch nicht bewährt. Nach kurzer Zeit stehen die Objekte dann leer. Wo soll die Kaufkraft herkommen? Also Hände weg von diesem Projekt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme sollen Angebotsdefizite abgebaut und die Attraktivität der Offenburger Innenstadt gestärkt werden. Von der Maßnahme wird auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Unter 6.1.27 wurde außerdem deutlich gemacht, dass sich das Einkaufsquartier von klassischen Einkaufszentren klar unterscheidet.

6.2.5.21

Herr [REDACTED], Hildastr. [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 15.01.2015

Prüfen Sie bitte ob die „Alte Stadthalle“ nicht doch abgerissen werden kann – sie ist ein Schandfleck! – Meiner Meinung nach ist das geplante Projekt zu groß!

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen des Wettbewerbslichen Dialogverfahrens wurde das Ziel definiert, die Stadthalle zu erhalten. U.a. wurde bei den Bürgerinformationsveranstaltungen wiederholt der Wunsch geäußert, die Stadthalle zu erhalten.

Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1.25 und unter 6.1.7 ausgeführt, ist das Projekt weder zu groß noch sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.5.22

Frau [REDACTED], Obere Nachtweide [REDACTED], 77770 Durbach

Schreiben eingegangen 15.01.2015

Gute, interessante Geschäfte aus der Innenstadt werden ausgeblutet. Die Stadt wird uninteressant für auswärtige Tagesgäste. Offenburg verliert seinen Charme.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme sollen wie auch unter 6.1.7 dargelegt Angebotsdefizite abgebaut und die Attraktivität der Offenburger Innenstadt gestärkt werden. Von der Maßnahme wird auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

6.2.5.23

Frau [REDACTED], Augustastr. [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 22.12.2014

Eigene Themen:

Werden noch mehr Brillen- u. Handy-Geschäfte kommen- bzw. in den Center umziehen?

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belegung der Geschäfte im Einzelnen ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplans; dort sind nur Sortimentsobergrenzen festgelegt. Der Investor entscheidet im Rahmen der Festsetzungen, die der Bebauungsplan zu den Sortimenten macht, an wen er vermietet.

6.2.5.24

Frau [REDACTED], Julius-Seiler-Straße, 77963 Schwanau

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Angst um Arbeitsplatz.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.18

Im Übrigen ist die individuelle Sicherung einzelner Arbeitsplätze nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

6.2.5.25

Herr [REDACTED], Moltkestraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Zu Anl. 5/5.4

Alle 30 Bäume müssen erhalten oder ersetzt werden.

Zu 8.1.9

Die Grünanlagen auf dem Dach der Tiefgarage ist zu erhalten. Die Feststellung geringer Akzeptanz und geringer Aufenthaltsqualität empfinde ich als Unverschämtheit; die Verwaltung hat durch Stilllegung der Brunnenanlage und Entfernen der Sitzmöglichkeiten diesen Zustand herbeigeführt.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.9 dargestellt, wird der Eingriff durch Maßnahmen im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung in qualitativer Hinsicht kompensiert.

Insgesamt müssen 15 Bäume neu gepflanzt werden. Im Plangebiet lassen sich aufgrund des sehr begrenzten Freiflächenanteils und der geplanten Tiefgarage 30 Bäume nicht unterbringen.

Die Grünanlage auf dem Dach der Tiefgarage entspricht nicht mehr den Anforderungen, die heutzutage an innerstädtische Grünanlagen gestellt werden. Eine Aufwertung und beispielsweise die Wiederinbetriebnahme des Brunnens würden an dem grundlegenden Defizit nichts ändern. Wie unter 6.1.9 dargestellt, möchte die Stadt die vorhandenen Grünanlagen mit Bodenanschluss aufwerten. Der Wegfall der Begrünung wird durch die Dachbegrünung auf dem Neubaukomplex kompensiert.

Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

6.2.5.26

Frau [REDACTED], Am Rothweg [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Warum wird das Stadtbild und damit der Wohlfühlfaktor so Lieblos behandelt und geopfert? Unsere Stadt lebt vor allem von Charme der Altstadt!

Wie viele Menschenmassen, wie viel Verkehr will man noch weiter in die kleine Innenstadt bringen – schon heute gibt es zu Hauptverkehrszeiten nur noch Zähes Vorkommen und Staus ohne Ende!! Wieviel Masse verträgt unsere Stadt?

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.7 und 6.1.8

Der Bebauungsplan umfasst nur einen Teilbereich der nördlichen Innenstadt, der gegenwärtig erhebliche städtebauliche und gestalterische Defizite aufweist. Das Areal und das Stadtbild soll durch die Maßnahme aufgewertet werden. Die historische Altstadt befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Durch die geänderte Verkehrsführung, die im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung erfolgt, nimmt der Verkehr in der Innenstadt ab.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

In den ganzen Verfahren wird das Engagement unseres Einzelhandels in keiner Weise geschätzt. Diese Geschäfte, die eben noch von Privatleuten geführt werden tragen ein hohes Risiko und leisten aber einen großen Beitrag für das Lebenswerk und vielfältige Offenburg! Sich Zuhören und etwas Gemeinsames entwickeln!

Stellungnahme der Verwaltung

Der örtliche Einzelhandel wurde von Anfang an bei der Quartiersentwicklung beteiligt. Von Anfang an wurde auf eine gutachterliche Begleitung Wert gelegt. In Abstimmung mit Vertretern des innerstädtischen Handels wurde ein Zweitgutachter hinzugezogen.

6.2.5.27

Herr [REDACTED], Rosenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Als Arbeitgeber = Steinstraße, starke Bedenken für die Zukunft, der Inhabergeführten Geschäfte. Center zu groß hätte man mit weniger Geschäften im Areal sowie neuen Wohnungen auch hinbekommen. Verkehrschaos droht = Unionbrücke keine Lastbrücke.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr und zum Handel unter 6.1 ausgeführt, sind weder ein Verkehrschaos noch schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt und auf die Arbeitsplätze zu erwarten. Außerdem sind in Teilbereichen des Plangebiets künftig ausnahmslos Wohnungen zulässig. Die Unionbrücke bleibt weiterhin für den Schwerlastverkehr gesperrt.

6.2.5.28

Frau [REDACTED], Blumenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Angst um Zukunft!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zukunftsfähigkeit Offenburgs und seine oberzentrale Funktion sollen insbesondere auch durch das geplante Vorhaben gesichert werden. Unter 6.1 wurde dargelegt, weshalb die in dieser Richtung mehrfach vorgebrachten Befürchtungen nicht geteilt werden können.

6.2.5.29

Herr [REDACTED], Winzerstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Arbeitgeber Steinstraße.

*Steinstraße wird abgekoppelt – Leerstände oder Billigläden
Arbeitsplätze in Gefahr.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.18, 6.1.25 und 6.1.27

Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

6.2.5.30

Frau [REDACTED], Rosenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Negative Veränderung der Innenstadt = Karstadt – Steinstraße

Wir sind doch eigentlich hier sehr gut versorgt außer Lebensmittel, Verkehrschaos / Lieferverkehr! droht

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr und zum Handel unter 6.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe kein Verkehrschaos und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten.

Der Projektentwickler hat sich verpflichtet, einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln. Der Fortbestand von Karstadt mit seinen Arbeitsplätzen hängt weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Gegenwärtig kann nicht davon ausgegangen werden, dass Karstadt sein Haus am Lindenplatz in absehbarer Zeit schließen wird.

6.2.5.31

Frau [REDACTED], Fuchshaldeweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Negative Veränderung der Innenstadt. Sollte so bleiben!!! Wie es jetzt ist

gute Versorgung, wichtig wäre ein Lebensmittelgeschäft, Verkehrschaos Unionbrücke.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr und zum Handel unter 6.1.1, 6.1.5, 6.1.7 und 6.1.25 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. In der verkehrlichen Untersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens an der Unionbrücke gesondert nachgewiesen.

Der Projektentwickler hat sich verpflichtet, einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.5.32

Herr [REDACTED], Zähringerstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 15.01.2015

Die Fläche auf der Tiefgarage wurde damals von den Bürgern eingefordert und zu deren Nutzen freigestellt. Die Gustav-Rée-Anlage muss erhalten bleiben, bzw. Ausgleichsfläche (gleichwertig) zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Erhalt der Tiefgaragenbegrünung ist nicht möglich, da das städtebauliche Konzept eine Überbauung der Tiefgarage vorsieht.

Wie in 6.1.9 dargestellt ist, wird der Eingriff im Plangebiet und in der näheren Umgebung ausgeglichen.

6.2.5.33

Frau [REDACTED], Brachfeldstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Renovierung und Nutzung der alten Stadthalle sowie des Sparkassengebäudes verbunden mit gastronomischen Angeboten, einigen wenigen Geschäften und weitgehend unveränderter Nutzung der Tiefgarage würde die Attraktivität besser und kostengünstiger erhöhen als ein großes Center.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.7

Die Kosten für die Maßnahme werden vom Investor übernommen. Sie stellen somit keinen abwägungserheblichen Belang dar. Bei dem Einkaufsquartier handelt es sich wie dargestellt um ein gemischt genutztes Stadtquartier. Alle Nutzungen, die heute in dem Quartier vorhanden sind, bleiben erhalten oder werden gestärkt. Eine Reaktivierung der alten Stadthalle als Veranstaltungsort kam nicht in Frage, da die Stadt bereits über mehrere Veranstaltungsorte verfügt.

6.2.5.34

Herr [REDACTED], Karl-Fink-Weg [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

*Nicht nötig, haben gute Einkaufsmöglichkeiten
Stadt-(Innenstadt) stirbt aus.*

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme sollen Angebotsdefizite abgebaut und die Attraktivität der Offenburger Innenstadt gestärkt werden. Von der Maßnahme wird auch der vorhandene Einzelhandel profitieren. Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 6.1 aus-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

geführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten

6.2.5.35

Frau [REDACTED], Ritterstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015 (teilweise Wiederholung erste Offenlage)

Noch schädlichere Auswirkungen des Centers sollen durch vertragliche Vereinbarungen abgewendet werden. Diese sind in nicht einsichtigen Verträgen festgelegt und nicht überprüfbar. Verträge sind änderbar, insbesondere im Interesse der Wirtschaftlichkeit des Centers.

Sollte ein Center-Mieter nach 5-10 Jahren feststellen, dass sein Sortiment nicht wirtschaftlich ist und den Mietvertrag nicht verlängern, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Bewerber mit vergleichbaren Sortimenten Schlange stehen.

Folge:

Vertragliche Änderung in der Sortimentsgestaltung mit der Folge einer weiteren Gefährdung des innerstädtischen Einzelhandels.

Oder

sofern auf die derzeit geplanten Sortimente weiterhin bestanden wird – eine fortschreitende Verödung und Verwahrlosung des neuen Centers und zunehmende Leerstände im dortigen Bereich.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 6.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Der Bebauungsplan und der Vertrag gelten auf unbestimmte Zeit. Sollten in 10 Jahren andere Rahmenbedingungen vorherrschen, kann grundsätzlich über Modifizierungen der Planung nachgedacht werden. Ziel der Planung ist eine Belebung der Innenstadt. Die entsprechenden Analysen lassen dies auch erwarten, so dass der Eintritt des Szenarios nicht befürchtet werden muss. Durch die gemischte Nutzungsstruktur wird einer Verödung vorgebeugt.

Wie unter 6.1.26 dargelegt, wurde der Vertrag aufgrund von berechtigten Interessen Dritter nicht veröffentlicht. Die wesentlichen Inhalte sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Da die Stadt Offenburg ein besonderes Interesse an der plan- und vertragsmäßigen Realisierung des Vorhabens hat, ist eine Vertragsänderung nicht vorgesehen.

Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

6.2.5.36

[REDACTED], Karl-Josef-Oehler-Weg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Dieses Thema ist so umstritten, dass ein Demokrat sich für ein Bürgerbegehren ausspricht!

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungen für eine Einzelhandelsentwicklung an dem Standort wurden vor mehreren Jahren begonnen. Von Anfang an war die Öffentlichkeit in die Planungen eingebunden. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Innenstadt und im Vorfeld der Ausschreibung des wettbewerblichen Dialogverfahrens fand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt. Das daran anschließende Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Bebauungsvarianten erörtert wurden, fand ebenfalls unter Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Im Übrigen wäre ein Bürgerbegehren über das laufende Bebauungsplanverfahren gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 6 GemO nicht zulässig.

6.2.5.37

Herr [REDACTED], Silcherweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- Eine Großteil der Offenburger Bürger begrüßt es sehr, dass in der Innenstadt eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel geschaffen werden soll. Könnte man hierfür die >Alte Stadthalle< nach dem Vorbild der Markthalle in Stuttgart einbinden? Das dort angebotene Sortiment müsste ja nicht die Vielfalt eines >Münchner Viktualienmarktes< umfassen. >Öffnungszeiten an allen Werktagen< (nicht nur dienstags und samstags) würde sicher von den Bürgern begrüßt!

Stellungnahme der Verwaltung

Nach dem Bebauungsplan wäre eine Markthalle grundsätzlich zulässig. Die Realisierung einer Markthalle in der Stadthalle wurde im Rahmen des Vergabeverfahrens (wettbewerblicher Dialog) zwischen Stadt und Investoren diskutiert. Da vergleichbare Projekte in Städten der Größe Offenburgs zumeist wenig erfolgreich vermarktet und betrieben werden konnten, wurde davon Abstand genommen, dem Investor eine Markthalle vorzugeben. Allerdings ist in dem Quartier ein Lebensmittelvollsortimenter zwingend unterzubringen.

- Durch den Bau eines Einkaufszentrums in der vorgelegten Form verschlechtern sich die ohnehin unzureichenden Parkmöglichkeiten im Innenstadtbereich. Auch eine optimierungsbedürftige Verkehrsführung lässt sich somit kaum realisieren. – Wer soll denn dort einkaufen, wenn keine zusätzlichen, bequemen Parkplätze vorhanden sind?

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5 dargestellt, verfügt die Offenburger Innenstadt über ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen in Parkhäusern. Mit Ausnahme der Stadthalle und dem denkmalgeschützten Sparkassenbaus werden alle Gebäude abgerissen. Ein Erhalt wäre nicht wirtschaftlich und auf Dauer auch nicht ressourcenschonend.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

- Auswärtige Busunternehmen bemängeln in Offenburg immer wieder die fehlenden Haltestellen im (Innen-) Stadtbereich. Wie sollten denn die erhofften, künftigen Besucher, die mit dem Bus anreisen, in die Innenstadt gelangen? Der ZOB ist in der jetzigen Form als Haltestelle für zusätzliche Reisebusse kaum ausreichend, und der weite Weg von der Bus-Haltestelle an der Oberrheinhalle bis in die Innenstadt (oder gar zu dem geplanten Center) ist für Besucher kaum zumutbar.

Dies waren meine Anmerkungen zu den „Bebauungsplan Nr. 152 – Nördliche Innenstadt – Unionrampe“. Einer Realisierung der dortigen Baumaßnahmen – die dem Interesse der Offenburger Bürger dienlich sind – wünsche ich schon jetzt einen guten Erfolg!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkehrsführung von Reisebussen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Reisebusverkehr sind unbedeutend und bedürfen keiner gesonderten Betrachtung. Unabhängig hiervon hat der Gemeinderat kürzlich ein Konzept für Reisebushaltestellen beraten.

6.2.5.38

Frau [REDACTED], Schillerstraße [REDACTED], 77855 Achern

Schreiben eingegangen 16.01.2015 (2. Teil = erster Offenlage)

- *Die veranschlagten Zahlen der zukünftigen Käufer im Einkaufszentrum sind utopisch.*

Stellungnahme der Verwaltung

In der Verkehrsuntersuchung wird in Abbildung 2 im Anhang ein Kundenaufkommen von 7.300 Kunden pro Tag herangezogen. Um bei der Verkehrsuntersuchung den Worst-Case abbilden zu können, wurde bei der Prognose zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen bewusst der obere Ansatz gewählt.

- *Die Innenstädte gleichen sich durch Einkaufszentren immer mehr an. Offenburg sollte seine Einzigartigkeit und sein Flair mit den Gässchen und historischen Gebäuden nutzen und nicht auf neumodische immer ähnlicher werdende Areale setzen.*
- *Es sollt mehr in zukunftsweisende Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum für Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung investiert werden, anstatt in Konsum. Ich möchte am Platz des neuen Einkaufszentrums mehr Wohnraum.*
- *Es fehlt immer noch an Grün im Konzept: Parkanlagen, ein Kinderabenteuerspielplatz, ein Park der Sinne, eine Freilichtbühne, Anzugspunkte für Familien und Bürger.*
- *Vorhandene Gebäude sollten in größtmöglichen Umfang einbezogen werden, zur Ressourcenschonung und zur finanziellen Ersparnis.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.6, 6.1.7, 6.1.9, 6.1.12, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Eine Parkanlage mit Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, jedoch bereits außerhalb des Geltungsbereichs.

- *Erneuerbare Energien und ökologische Konzepte sollten in die Planung des Zentrums einfließen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anforderungen der EnEV 2014 müssen durch den Bauherren eingehalten werden. Dadurch ist der Projektentwickler gezwungen, seinen Energieverbrauch gering zu halten bzw. darauf achten, dass erneuerbare Energien zum Einsatz kommen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Installation von Solaranlagen und fordert eine Dachbegrünung.

6.2.6

Frau [REDACTED], Seestraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Auf die Anwohner wird nicht angemessen eingegangen. Der Verkehr und das Parken werden nicht wirklich geprüft. Auch die Analyse des Handelskonzeptes wirft Fragen auf. Wieso gibt keine einzige kritische Anmerkung. Man spekuliert auf die Zukunft ohne ausreichende Überprüfung.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5 wurden der Verkehr und das Parken abschließend geprüft. Kapazitätsengpässe sind künftig nicht zu erwarten.

Auf die Fragen, die zu den Einzelhandelsanalysen formuliert wurde, wurde unter 6.1.22 – 6.1.29 umfassend eingegangen.

6.2.7

Herr [REDACTED], Seestraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

[Nicht lesbar.]

6.2.8

[REDACTED], Runzweg [REDACTED], 77767 Appenweier

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

- Ein Einkaufszentrum führt zu einem Unkontrollierten Marktflächen Verschiebung die die Existenzgefährdend vieler Läden mit eigenen Gebäuden aber auch gemieteten existenziell bedroht.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.25, 6.1.27 und 6.1.28

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.9

Bürgergemeinschaft Offenburg Stadtmitte e.V.

Schreiben vom 15.01.2015

Als Bürgergemeinschaft Stadtmitte wenden wir uns wiederholt an Sie, um unsere Bedenken und Einwendungen zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 152 einzubringen.

Wir sehen in diesem Bauvorhaben sehr große Eingriffe und Veränderungen für die Wohnbevölkerung der Innenstadt und möchten daher Einspruch einlegen:

- *Noch immer gehen wir davon aus, dass das Einkaufszentrum mehr Kunden in die Stadt ziehen soll, was auf ein erhöhtes Verkehrsaufkommen schließen lässt. Dies sehen wir auch weiterhin -gerade für die Gustav-Rée-Anlage, die Langenstraße und die Klosterstraße- als belastend an:*
 - *In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung geht man in dieser Variante auch davon aus, dass die Fußgängerzone in der Hauptstraße nicht bis zur Gustav-Rée-Anlage verlängert wird! Im Gemeinderat wurde diese Verlängerung der Fußgängerzone schon entschieden. Damit können eben keine Kfz mehr von der Unionbrücke aus –bei Überlastung des Parkhaus des Einkaufszentrums- direkt in das Parkhaus Wasserstraße geleitet werden. Diese Fahrzeuge müssen dann einen sehr langen Umweg in das nächste Parkhaus fahren.*
 - *Die Verkehrsuntersuchung geht von einer Dimension Kfz/4h aus, die sich auf die Zeiten 15-19 Uhr beziehen. Gerade aber in den Zeiten von 7:00-13 Uhr findet in diesem Gebiet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Klosterschulen statt, das nicht in die Verkehrsuntersuchung einfließt.*
 - *Bei den berücksichtigten Verkehrsknotenpunkten fehlen die Wilhelmstraße, die Pfefferle Kreuzung und die Grabenallee, die heute schon überlastet sind. Allein der westliche Unionknoten wurde in die Berechnung genommen. Dies wird dem realen Verkehr nicht gerecht, vor allem, wenn die Aussage „...Die Berechnungsmethodik nach HBS ist nicht geeignet, Wechselwirkungen mit benachbarten Knotenpunkten abzubilden.“ in dem Verkehrsgutachten getroffen wird. (S.7 Verkehrsuntersuchung)*
 - *Eine Verbesserung der Qualitätsstufe E auf Qualitätsstufe B durch die Unterbindung des Abbiegens auf der Unionbrücke Richtung Bahnhof, ginge allein auf höhere Verkehrsaufkommen in anderen Straßen, wie z.B. Wilhelmstraße, Pfefferle Kreuzung, Grabenallee, Rammersweierstraße.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

- *Die geplante Tiefgarage ist mit den 450 Plätzen für die zu erwartenden Kundenströme zu klein dimensioniert und wird dann auch keine Parkplätze für Bewohner ausweisen können, was auch einen höheren Park-Suchverkehr in dem Gebiet Klosterstraße/Langestraße/Glaserstraße nach sich ziehen wird.*
- *Durch die Verkehrsplanung der Stadtverwaltung werden die Bewohner des Ostflügels zu großen Umwegen und Umfahrungen genötigt werden, die dem Umweltbewusstsein der Stadtverwaltung nicht dienlich ist.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Das dem Verkehrsgutachten zu Grunde liegende Verkehrsmodell umfasst das gesamte relevante Straßennetz in Offenburg. Daher sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen der o. g. Straßen und Straßenabschnitte abgebildet. In der Okenstraße, der Grabenallee und der Ortenberger Straße ist beispielsweise von einer Zunahme von 1.000 Kfz/Tag und in der Wilhelmstraße von bis zu 2.000 Kfz/Tag auszugehen.

Auf Basis der vorhandenen Zeitreihe der Verkehrsbelastungen auf der Wilhelmstraße ist die durch das Einkaufsquartier zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge als unkritisch einzustufen. In den letzten vier Jahren hat die Verkehrsbelastung auf der Wilhelmstraße von rund 16.500 Kfz/24h auf rund 14.000 Kfz/24h abgenommen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung mit Einkaufsquartier liegt auf der Wilhelmstraße mit 15.900 Kfz/24h damit innerhalb der Leistungsfähigkeit der Wilhelmstraße und des Knotens Wilhelmstraße/Weingartenstraße (Pfefferle Kreuzung). Weitere Veränderungen im Hauptverkehrsstraßennetz im weiteren Umfeld des neuen Einkaufsquartiers (u.a. auch in der Moltkestraße) liegen unter dieser Fahrzeugmenge. Sie sind verkehrsplanerisch nicht relevant und können verkraftet werden.

- *Durch den Abriss und die Bebauung wird es unweigerlich zu großen Erschütterungen kommen, die evtl. Schäden an Häusern und Fassaden nach sich ziehen werden. Hier fordert die BG Stadtmitte Baubestand- und Baubeweissicherungsmaßnahmen für die Eigentümer.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.16

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- *Auf folgenden Einwand haben wir keinerlei Antwort erhalten, weshalb wir ihn nochmals einbringen: Die Innenstadt verliert durch den Abriss und die Bebauung der übrig gebliebenen „Gustav-Rée-Anlage“ (auf der Tiefgarage) eine öffentliche Grünfläche:*
 - *Die ehemals öffentliche Grünanlage „Gustav-Rée-Anlage“ wurde unter Protest der Bevölkerung der damals geplanten Tiefgarage „geopfert“. Als „Ausgleich“*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

bekam die Bevölkerung die heutige Anlage auf der Tiefgarage. Es ist nicht nachvollziehbar, dass wieder öffentliche Grünanlagenflächen ersatzlos gestrichen werden. Erst recht unter dem Gesichtspunkt, dass in dem von der Stadt initiierten Entwicklungskonzept Innenstadt erst dieses Jahr zusätzliche Grünfläche in der Innenstadt gefordert wurde. Eine Dachbegrünung hat für die Bevölkerung keinen Aufenthaltswert.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.9

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

- *Durch das Entstehen eines Einkaufsquartiers in der Größenordnung 12 000 m², plus Lagerflächen, plus Gastronomie, plus Verkehrsflächen, welches als Center betrieben und beworben wird, kommt es zu enormen Veränderungen in der Innenstadt:*
 - *Die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums sind zu groß bemessen, so dass die BG Stadtmitte befürchtet, dass es zu einem wachsenden Leerstand von Geschäften in der Innenstadt (gerade auch südlich der Steinstraße) kommen wird, der sich auch für die Wohnbevölkerung negativ auswirken wird. Zieht z.B. H&M in das neue Center und nimmt das neue Center Karstadt die letzten Umsatzpunkte so dass dieser schließen muss, so besteht die Gefahr, dass die gesamte bisherige Einkaufslage zu Gunsten des Centers zerfällt. Leer stehende Geschäfte, Ein-Euro-Shops, Internetcafés, Wettbüros sind die Folge (wie in anderen Centerstädten). Für die Wohnbevölkerung hat dies sehr negative Auswirkungen auf Ihr Wohnquartier und ihre Lebensqualität.*
 - *Die Verträglichkeit für die Innenstadt ist unzureichend überprüft, die Gutachten widersprechen sich.*
 - *Durch das Vorhaben wird die nördliche Hauptstraße nicht belebt.*
 - *Möbel Braun mit 27 000 m² der schätzungsweise 54 000 000,00 € Kaufkraft an sich bindet (2000 € pro m² und Jahr) wurde nicht in den Berechnungen berücksichtigt.*

Die BG Stadtmitte bittet die Entscheidungsträger die vorgebrachten Anliegen und Einwendungen kritisch zu prüfen und den Bebauungsplan zu korrigieren bzw. in dieser Form abzulehnen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.8, 6.1.22 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Im Übrigen wird klargestellt, dass die Gutachten keine widersprüchlichen Daten aufweisen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.10

██████████, Hauptstraße ████, 77694 Kehl

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- *Verzerrung gewachsener Strukturen*
- *alle wissenschaftliche Untersuchungen sprechen dagegen: Innenstadt-Einkaufszentren werden verfallen*
- *Hier arbeitet Kapitalinteresse gegen die Bürger und Politik und Verwaltung machen willfährig mit.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Entwicklungsmaßnahme fand von Beginn an unter Einbeziehung der Bürger statt.

6.2.11

██████████, Wilhelmstraße ████, 79098 Freiburg

Schreiben vom 16.01.2015

Unter anwaltlicher Versicherung ordnungsgemäßer Bevollmächtigung zeigen wir Ihnen an, dass uns

1. *die ██████████, vertreten durch den Geschäftsführer ██████████, Freiburger Straße ██████████, 77652 Offenburg*
2. *██████████, Lindenplatz ████, 77652 Offenburg*
3. *die ██████████, Friedrichstraße ████, 72072 Tübingen*
4. *die ██████████, vertreten durch den Geschäftsführer ██████████, Hauptstraße ██████████, 77652 Offenburg*
5. *Frau ██████████, Hauptstraße ████, 77652 Offenburg*
6. *Herr ██████████, ██████████, Lange Straße ████, 77652 Offenburg*

mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen in der o.g. Angelegenheit beauftragt haben.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten geben wir im o.g. Bebauungsplanverfahren folgende Stellungnahme ab:

1. Erschließung

Die Frage der Erschließung wird in den offen gelegten Unterlagen zwar deutlich umfangreicher als in der ersten Offenlage behandelt. Hierzu wurde ein gesondertes Verkehrsgutachten eingeholt, das aber nach wie vor mangelbehaftet ist.

- 1.1 *Auffällig ist zunächst, dass die Verkehrsuntersuchung von einem deutlich geänderten Verkehrskonzept ausgeht, das nach unserem Kenntnisstand bis heute in keiner Weise verbindlich ist. Insoweit rügen wir bereits die Unrichtigkeit dieser*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Untersuchung, da die zugrunde liegenden Annahmen jederzeit beliebig veränderbar sind.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1

Wie in den Planunterlagen dargestellt, wurde das Verkehrskonzept, das der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegt, am 22.07.2013 vom Gemeinderat beschlossen. Das Konzept betrifft im Kern den Abschnitt der Gustav-Rée-Anlage zwischen Hauptstraße und Lange Straße. Das Konzept sieht für den Abschnitt einen verkehrsberuhigten Bereich mit Einbahnregelung vor. Das Verkehrskonzept wurde 2014 weiterentwickelt. Wie in den Planunterlagen ebenfalls dargestellt, hat der Gemeinderat am 13.10.2014 erneut das Verkehrskonzept mit folgenden Ergänzungen beschlossen: Kappung der Wasserstraße und Fortsetzung der Hauptstraße als Fußgängerzone von der Wasserstraße bis zur Gustav-Rée-Anlage sowie optional einen Einbahnverkehr in der Lange Straße.

Damit liegt ein Beschluss des Gemeinderates aus dem Jahr 2013 vor, der im Oktober 2014 durch einen Ergänzungsbeschluss bestätigt wurde.

Abgesehen von einer unmittelbaren Umsetzung des Verkehrskonzepts kann kein höheres Maß an Verbindlichkeit hergestellt werden. Das Verkehrskonzept wurde im Zusammenhang mit der Maßnahme erstellt, die Umsetzung der Maßnahme ist unmittelbar mit der Realisierung des Einkaufsquartiers verbunden.

Aber selbst unter diesen Annahmen gibt es erhebliche Zweifel an der Verkehrsuntersuchung. Nach den neuen Annahmen soll der Verkehr zum geplanten Einkaufszentrum nicht mehr - wie bisher vorgesehen - (auch) über die Hauptstraße, sondern durch eine Einbahnstraßenregelung von der Hauptstraße her nur noch über die Gustav-Rée-Anlage geleitet werden.

Zugleich soll die Gustav-Rée-Anlage zwischen Lange Straße und Hauptstraße zur verkehrsberuhigten Zone erklärt werden. Damit wird also die gesamte Zufahrt über die Hauptstraße und ein Großteil des abfahrenden Verkehrs in Richtung Hauptstraße (nach dem Gutachten (Tabelle 3) 2.300 Kfz/24h) unterbunden. Eine Begründung hierfür wird nicht gegeben. Unter der Überschrift „Anlass und Aufgabenstellung“ heißt es hierzu lapidar: „Dieser Verkehrsuntersuchung wird dabei nun als Planungsnetzfall der Status Quo mit folgenden Veränderungen zugrunde gelegt.“ Weshalb es zu solch gravierenden Veränderungen des Verkehrskonzepts gekommen ist, wird nicht erläutert. Hierauf wird zurückzukommen sein.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1

Ziel der Maßnahme, ist den Verkehr – insbesondere Durchgangsverkehr – in der Innenstadt weiter zu reduzieren und das neue Einkaufsquartier optimal an die vorhandene Einkaufsinnenstadt anzubinden.

Dazu wird unter anderem auch der Straßenraum im Bereich der Gustav-Rée-Anlage baulich umgestaltet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

1.2 Erstaunlich sind auch die Angaben zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen infolge des geplanten Einkaufszentrums. In der ersten Offenlage war dieses in einer Höhe von 3.300 Kfz/d angegeben worden. Nun beträgt diese Zunahme knapp 5.000 Kfz/d. Auch diese Zunahme um 50 % bleibt ohne jede Erklärung in den Unterlagen. Die Vermutung, dass die in der ersten Offenlage verwendeten Zahlen schlichtweg nicht haltbar waren - wie von uns im Rahmen unserer Stellungnahme ausdrücklich vorgebracht - liegt mehr als nahe.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1

In den Unterlagen und unter 6.1.1 wird erläutert, auf welcher Grundlage das zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt wurde.

Im Gegensatz zu den 3.300 Kfz/d wird in der verkehrlichen Untersuchung, die von 5.000 Kfz/d ausgeht, der „Worst-Case“ abgebildet. Dem Einwand aus der ersten Offenlage wurde vollumfänglich Rechnung getragen. Weitere Ausführungen sind an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

1.3 Aus dieser ganz erheblichen Zunahme ergeben sich indes auch weitere Fragen, die von der vorliegenden Verkehrsuntersuchung nur rudimentär oder gar nicht beantwortet werden. Exemplarisch sei auf die Problematik an der Unionsrampe hingewiesen. Um hier einen Rückstau in der Gustav-Rée-Anlage zu verhindern, soll ein Rechtsabbiegegebot vorgesehen werden. Zugleich muss aber ein Linksabbiegen von der Brücke in die Gustav-Rée-Anlage möglich bleiben, weil nur so eine ausreichende Erreichbarkeit des neuen Einkaufszentrums von Osten her gewährleistet werden kann. Dies bedeutet, dass bautechnische Maßnahmen, die ein - dann verbotswidriges - Linksabbiegen von der Gustav-Rée-Anlage auf die Unionsrampe ausschließt, praktisch nicht möglich sind. Dies wiederum hat zur Folge, dass ein Linksabbiegen trotz eines entsprechenden Verbots unweigerlich stattfinden wird. Damit kommt aber der Verkehr gerade zu Spitzenzeiten zum Erliegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Welche Gründe im Einzelnen nicht oder nur rudimentär behandelt werden, geht aus dem Schreiben nicht hervor. Das Verkehrsgutachten ist zumindest nicht deswegen mangelhaft, weil Auswirkungen, die durch verbotswidriges Verhalten von Autofahrern auftreten können, im Gutachten nicht im Einzelnen behandelt werden.

Die Aufstellung von entsprechenden Verkehrszeichen seitens des Gesetzgebers ist als hinreichendes Mittel anerkannt, verkehrsordnungswidriges Verhalten zu unterbinden. So sieht § 45 Abs. 1 Satz 1 StVO vor, dass die Straßenverkehrsbehörden die Benutzung bestimmter Straßen oder Straßenstrecken aus Gründen der Sicherheit oder Ordnung des Verkehrs beschränken oder verbieten und den Verkehr umleiten dürfen. Die Regelung und Lenkung des Verkehrs geschieht gem. § 45 Abs. 4 Satz 1 HS 1 StVO nur durch Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen. Die Aufstellung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

von baulichen Sperranlagen wird demgemäß vom Gesetzgeber für die Lenkung und Regelung des Verkehrs grundsätzlich nicht vorgesehen (vgl. auch OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.02.2014, Az.: 7 A 11038/13, -juris- Rn. 31 f., 39).

Dementsprechend darf die Stadt Offenburg sich darauf verlassen, dass bei Aufstellung hinreichend deutlicher Verkehrszeichen verbotswidriges Linksabbiegen nicht vorkommen wird. Im Allgemeinen wird im deutschen Straßenverkehr eine hinreichend klare Beschilderung akzeptiert, sodass bauliche Maßnahmen nicht zwingend notwendig werden. Vor allem aber lässt weder die Verkehrsuntersuchung eine derartige Entwicklung erkennen noch werden nachvollziehbare Belege für die Auffassung vorgetragen.

1.4 Aus der Verkehrsuntersuchung ergeben sich indes noch weitere Kritikpunkte, die im Rahmen eines ggfs. notwendigen Normenkontrollverfahrens zu erörtern sein werden,

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Einwander sich vorbehalten, rechtlich gegen den Bebauungsplan vorzugehen.

2. Lärmproblematik:

Auch das in der ersten Offenlage vorgelegte Lärmgutachten wurde mittlerweile - ebenfalls auf unsere Kritik hin - deutlich überarbeitet. Daher stellt sich schon die Frage, wie es möglich war, dass die Stadt mit einem Bauleitplankonzept in die erste Offenlage gegangen ist, das an zentralen Stellen offensichtlich unzureichend war. Es ist der Kritik unserer Mandanten zu verdanken, dass nun im zweiten Anlauf zumindest diese Fehler eliminiert wurden. Dass dies ein Verdienst der erklärten Gegner dieser Planung ist, wirft ein bezeichnendes Licht auf dieses Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Unterlagen dargestellt, wurde die schalltechnische Untersuchung an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Dies betrifft zum einen das geänderte Verkehrskonzept inkl. der neuen Prognose zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen und zum anderen den Wegfall des Schienenbonus aufgrund einer Gesetzesänderung. Gleichzeitig wurde die fortgeschrittene Planung des Projektentwicklers zur Andienung berücksichtigt.

Als Reaktion auf die Einwendungen aus der ersten Offenlage wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf die angrenzende Bebauung detaillierter dargestellt. Das Ergebnis des ersten Gutachtens, dass keine weiteren außer den bereits vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind und dass aufgrund des Gewerbelärms keine Maßnahmen organisatorischer Art zwingend vorzusehen sind, bleibt davon unberührt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Gleichwohl kann nicht übersehen werden, dass die erheblichen Lärmprobleme im Umfeld des geplanten Projektes nur dadurch – möglicherweise und dann sicher auch nur zum Teil - eliminiert wurden, indem man erhebliche Einschränkungen bei der Zufahrt zum geplanten Einkaufscenter vorgenommen hat. Auf einen Immissionsort im Bereich der Okenstraße hat man zudem in der diesmaligen Lärmbetrachtung ganz verzichtet, um die dort im ersten Gutachten ermittelten Grenz- bzw. Richtwertüberschreitungen zumindest in der Darstellung zu eliminieren.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.2

Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden, da es entgegen den Ausführungen in der ersten Untersuchung, die Bestandteil der ersten Offenlage war, gar keinen Immissionsort in der Okenstraße gegeben hat. In Kapitel 5.1.4 der fortgeschriebenen schalltechnischen Untersuchung wird im Übrigen explizit auf den Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum ausführlicher eingegangen als in der ersten Untersuchung. In der Tabelle 11 werden die Verkehrszahlen im Bestand (Jahr 2013) sowie in der Planungssituation mit dem Einkaufszentrum gemäß den vorliegenden Verkehrsuntersuchungen dargestellt. Daraus geht hervor, dass der Verkehr in der Okenstraße um rd. 60 % abnehmen wird, was rd. 2 dB(A) geringere Beurteilungspegel nach sich zieht. Diese Verbesserung der schalltechnischen Situation in Bezug auf den Straßenverkehrslärm werden ebenfalls durch die Differenzlärmmkarten (Karten 8 und 9) im Anhang des Gutachtens belegt.

Diese Überschreitungen dürften indes auch der einzige Grund für die erheblichen verkehrlichen Veränderungen mit verkehrsberuhigten Zonen und Einbahnstraßenregelung sein, die - derzeit völlig unverbindlich - dem neuen Plan plötzlich zugrunde gelegt werden. Dann aber steht zu erwarten, dass für den Fall, dass sich (auch) aus den oben genannten Gründen zeigen sollte, dass diese Verkehrsführung zu unzulässigen Problemen beim Verkehrsfluss führt, diese Verkehrsführung wieder geändert wird. Dann aber entstehen diese Lärmprobleme erneut ohne dass dann noch die Möglichkeit besteht, dies im Rahmen einer Normenkontrolle überprüfen zu lassen. Solange also nicht dauerhaft sichergestellt ist, dass die nun vorgesehene Verkehrsführung nicht geändert wird, bleibt es bei dem Befund des bisherigen Lärmgutachtens, dass das geplante Vorhaben zu unzulässigen Lärmimmissionen in der Nachbarschaft führen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Beginn dieser Stellungnahme wurde erläutert, weshalb das Verkehrskonzept geändert wurde. Hintergrund sind nicht – wie an dieser Stelle vermutet - Überschreitungen der Immissionsgrenz- bzw. Richtwerte. An vielen Orten sind dennoch geringere Lärmimmissionen zu erwarten, da sämtliche Maßnahmen eine Reduzierung des Verkehrs in der Innenstadt zum Ziel haben.

Zur Verbindlichkeit des Verkehrskonzepts verweisen wir auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1 dieser Stellungnahme.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

3. Gravierende Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Versorgungssituation in Offenburg

Nach wie vor nicht nachvollziehbar sind die im wesentlichen unveränderten Darstellungen der Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Offenburg. Auf diese ist auch in den bisherigen Stellungnahmen der Stadt in wesentlichen Punkten überhaupt nicht eingegangen worden. Daher erscheint es ausreichend, zur Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich nochmals auf unsere in diesem Zusammenhang vorgetragenen Argumente aus unserem Schriftsatz vom 22.05.2014 im Rahmen der ersten Offenlage zu verweisen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.22, 6.1.23, 6.1.24, 6.1.25, 6.1.26, 6.1.27 und 6.1.28

Die o.g. Stellungnahmen wurden im Vergleich zur letzten Offenlage vereinzelt ergänzt. Auch nach nochmaliger Durchsicht der alten Stellungnahme sind keine wesentlichen Punkte entdeckt worden, auf die in der Abwägung nicht eingegangen wurden. Die Aussage ist daher nicht nachvollziehbar

Wie zuletzt mitgeteilt, ist aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen werden, dass bei der Beurteilung der Innenstadtverträglichkeit zwei Gutachter, an deren fachlichen Kompetenz keine Zweifel bestehen, zu vergleichbaren Ergebnissen kamen, sodass Mutmaßungen insoweit nicht notwendig sind.

Im Herbst 2013 wurden nicht nur das Konzept von OFB, sondern auch die Konzepte der Mitbewerber bewertet. Bei dem Konzept eines Mitbewerbers wurde von Junker + Kruse eine Umsatzumverteilung von 14 % prognostiziert. Die Prognose für das Konzept von OFB, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, belief sich im Herbst 2013 in der Berechnung von Junker + Kruse auf 11 %. Der prognostizierte Wert in der Berechnung von Junker + Kruse liegt heute bei 12 % (vgl. Seite 12 Verträglichkeitsberechnung von Junker + Kruse vom November 2013). In die Berechnung der Umsatzumverteilung fließen neben der Verkaufsfläche auch andere Faktoren wie beispielsweise die Größe einzelner Läden ein. Es daher nicht überraschend, dass sich bei moderaten Veränderungen der Verkaufsfläche im Textilbereich die prognostizierte Umsatzumverteilung nur geringfügig ändert.

In der ersten Stellungnahme wurde ein Factory Outlet Center angesprochen. Allerdings ist solch ein Factory Outlet Center bereits von der Sache her und den Sortimenten nicht mit dem Vorhaben in Offenburg vergleichbar, so dass Schlussfolgerungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe zu einem Factory-Outlet-Center nicht auf das Einkaufsquartier übertragbar sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.12

Herr [REDACTED], Philosophenweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 16.01.2015

Schreiben 1:

*Meines Erachtens ist das Einkaufs-Center eine völlige Fehlplanung.
Siehe „Arena“ in Lahr.*

Schreiben 2:

Sehr akribisch habe ich bisher die gegenseitigen Aktionen i. S. „Einkaufszentrum“ verfolgt. Es gibt überhaupt keine Zweifel, dass bei einer Realisierung dieses Objektes die Stadt Offenburg Schaden im höchsten Maße erleiden wird.

Ich weiß von was ich spreche! Ich war viele Jahrzehnte Bürger der Stadt Lahr und Mitglied der CDU. Als solcher wurde ich vor vielen Jahren von der damaligen Landesregierung beauftragt die „Mittelstandsvereinigung der CDU Lahr“ zu gründen. Dieser Aufgabe ist mein Team sehr akkurat nachgegangen; - ganz besonders deswegen, weil zu den damaligen Zeitpunkt, also vor ca. 30 Jahren die jetzige „Arena“ zur Diskussion stand.

Das Ergebnis bei der Befragung der damaligen ansässigen Einzelhändler in der Innenstadt war eindeutig;- also für den Handel ganz klar negativ.

Anmerkung: Die Arena ist für den Betreiber und für die dort involvierten Mieter eine eindeutige optimale Lage, aufgrund der Parkplätze. Die Innenstadt ist völlig „verödet“. Der damalige OB Werner Dietz war einer ganz anderen Meinung und sprach wörtlich von einem Brückenschlag zur Innenstadt.

Schon sehr früh waren Mitarbeiter der Stadtverwaltung aus der oberen Etage der Meinung, dass der OB falsch liegt. Dietz ließ die Argumente, genauso wie Frau Schreiner nicht gelten. Die Aussage kann ich jederzeit belegen, weil ich noch Kontakt zu einem Personenkreis der Stadtverwaltung Lahr habe, deren freie Meinungsbildung abgeschmettert wurde.

In diesem Zusammenhang erlaube ich mir den Hinweis, dass ich in dieser Angelegenheit Herrn Stadtrat Klaus Binkert vor ca. 1 1/2 Jahren angesprochen habe. Mir ist bekannt, dass er mit 8 Personen sich auf den Weg nach Lahr machte, um sich ein persönliches Meinungsbild zu schaffen. Heute dürfte es doch wohl keine Zweifel geben, warum Klaus Binkert u. a. zu dem Kreis der Gegner des Bauvorhabens „Einkaufszentrum“ gehört!

Stellungnahme der Verwaltung

Das Einkaufscenter in Lahr ist nicht Gegenstand der Planung und ist alleine schon aufgrund der Lage und städtebaulichen Konzeption nicht mit dem Einkaufsquartier in Offenburg zu vergleichen. Wie unter 6.1.27 dargestellt handelt es sich bei dem Projekt in Offenburg um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Abschließend noch eine Angelegenheit die mir sehr mit Sachverstand am Herzen liegt;- die ehemalige „Burda Jagd“. Das, was die Frau Schreiner auf den Weg „Regie-Jagd“ gebracht hat, ist glatt ein Verbrechen an der Natur und vor allen Dingen der Kreatur. Die von ihr namhaft gemachten Forstleute aus dem Schwäbischen halte ich für völlig inkompetent. Die Frage ist doch, warum zu dieser sehr heiklen Angelegenheit keine Jagdfachleute geladen wurden? Man darf mir die Auffassung gestatten, dass die jetzige Meinungsbildung vorgefasst war und von der OB „erzwungen“ wurde.

Man möge mir die Anmerkung gestatten, dass sich mein väterlicher Jagdfreund Walter Villinger, ehemaliger Direktor des Forstamtes Offenburg, wenn er noch lebte, der von sich so überzeugten OB ein kräftiges Halali blasen würde.

Meiner Anmaßung liegen meine Ausbildung und die Gene zu Grunde. Meine anfängliche Jagdausbildung bis Mitte 1960 erfolgte vom Chef und Freund meines Vaters Walter Frevert. (Nachzulesen im 1 Internet) Die unterschiedlichste Auffassung über Jagd und Forst lernte ich aber durch meinen Vater, der seinerzeit leitender Forstdirektor des Forstamtes Johannsburg/Masuren war und später in Lahr einer jagdbetreuerischen Tätigkeit nachging.

Nach dem immer mehr zu Tage tretenden Unbill über Frau Schreiner kann ich ihr nur empfehlen keine 3. Amtsperiode in ihre Überlegung einzuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgebrachten Themen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

6.2.13

Herr [REDACTED], Klosterstraße [REDACTED], 77756 Hausach

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Zu viel Verkehr!

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.14

Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED], Ritterspornweg [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ich bin dagegen, dass das Zentrum die Innenstadt ausbluten wird. In allen mir bekannten Fällen haben derartige Zentren immer wieder dazu geführt, dass der Ortsansässige Einzelhandel zugunsten der Konzerne verschwinden.

Außerdem bin ich der Meinung, dass das Verkehrsproblem überhaupt nicht gelöst ist. Wer hat eigentlich Vorteile durch dieses Zentrum? Wollen Sie sich, Frau Bürgermeisterin, hier ein Denkmal setzen? Sie werden Ruinen hinterlassen! Meine Stimme

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

bei der nächsten OB Wahl ist davon abhängig, wie über dieses Sachverhalt entschieden wird.

Stellungnahme der Verwaltung

6.1.1, 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Dies wirkt sich auch auf den Lindenplatz und die Steinstraße positiv aus. Dadurch profitieren u.a. die Bewohner und viele Gewerbetreibende aus Offenburg und aus der Region.

6.2.15

Herr [REDACTED], Sportplatzstraße [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Schon von der Infrastruktur sowie Größenordnung kaum realisier bar. Verweisung der Steinstraße, Lindenplatz (Karstadt)! Wie sollen kleinere Geschäfte Existenz bleiben? Warum wurde keine Offenburger Bürgerbefragung durchgeführt, Laut einer rechtlichen Demokratie?

Stellungnahme der Verwaltung

6.1.1, 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Wie unter 6.1.25 dargelegt sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie die befürchtete Verweisung der Steinstraße und des Lindenplatzes zu erwarten. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Innenstadt und im Vorfeld der Ausschreibung des wettbewerblichen Dialogverfahrens fand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt. Das daran anschließende Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Bauungsvarianten erörtert wurden, fand ebenfalls unter Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

Eine Bürgerbeteiligung hat somit sehr wohl stattgefunden.

6.2.16

Frau [REDACTED], Sportplatzstraße [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Keine Steigerungattraktivität in Offenburg möglich. Jetzt schon, fehlende Parkplatzmöglichkeiten. Entkernung der kleineren Geschäfte. Abspaltung der jetzigen Fußgängerzone. Fehlende Bürgerbefragung sowie Abstimmung aller Ortschaftskerne Offenburg.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

6.1.1, 6.1.4, 6.1.7, 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Im Rahmen des Entwicklungskonzepts Innenstadt und im Vorfeld der Ausschreibung des wettbewerblichen Dialogverfahrens fand eine umfangreiche Bürgerbeteiligung statt. Das daran anschließende Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Bauungsvarianten erörtert wurden, fand ebenfalls unter Beteiligung der Öffentlichkeit statt.

6.2.17

Herr [REDACTED], Gerwigstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

*Negative Auswirkungen nicht ausreichend untersucht
Verkehr und Parken kann nicht funktionieren
Einseitige Prüfung, unzureichende Würdigung von...nicht lesbar.*

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.22 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.18

Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], Gymnasiumstr. [REDACTED], 77652 Offenburg (entspricht i.T. Stellungnahme aus der ersten Offenlage)

Schreiben vom 15.01.2015

Als Bewohner der Innenstadt wenden wir uns erneut an Sie, um unsere Bedenken und Einsprüche darzulegen, da diese nicht ausgeräumt wurden. Wir sind der Meinung, dass dieses Bauvorhaben die Wohnqualität in der Innenstadt massiv negativ beeinflussen wird:

Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung kann unsere Bedenken in keinem Fall entkräften:

- In der Verkehrsuntersuchung geht man davon aus, dass die Fußgängerzone in der Hauptstraße nicht bis zur Gustav-Rée-Anlage verlängert wird. Da dies aber der Fall sein wird, gehen wir -bei erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Kunden des Einkaufszentrums- von einer problematischen Verkehrsführung aus: Sollte das Parkhaus des Einkaufszentrums voll sein, kann man die Kfz nicht mehr direkt durch die Wasserstraße ins City-Parkhaus leiten. Dadurch werden große Umwege und Rückstaus in Kauf genommen.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1 und 6.1.5

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Da erst im Oktober 2014 die Fortführung der Fußgängerzone beschlossen wurde, lag der Verkehrsuntersuchung noch die Verkehrssituation zugrunde, wie sie heute in der Hauptstraße und der Wasserstraße vorzufinden ist. In einer ergänzenden Stellungnahme ist dargelegt, dass mit der Weiterentwicklung des Verkehrskonzepts und der Kappung der Wasserstraße keine negativen Auswirkungen verbunden sind.

- *Die Verkehrsuntersuchung geht nicht intensiv auf die Folgen des erhöhten Verkehrsaufkommens in diesem Gebiet ein: so werden viele Knotenpunkte, wie z.B. die Pfefferle Kreuzung außen vor gehalten. Diese, wie auch die Wilhelmstraße und die Grabenallee sind schon heute an Spitzenzeiten am Ende ihrer Kapazität und werden große Probleme haben noch zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Schon heute kommt der Verkehr -gerade in Spitzenzeiten - in diesen Straßen sehr oft zum Erliegen!*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Das dem Verkehrsgutachten zu Grunde liegende Verkehrsmodell umfasst das gesamte relevante Straßennetz in Offenburg. Daher sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen der o. g. Straßen und Straßenabschnitte abgebildet. In der Okenstraße, der Grabenallee und der Ortenberger Straße ist beispielsweise von einer Zunahme von 1.000 Kfz/Tag und in der Wilhelmstraße von bis zu 2.000 Kfz/Tag auszugehen.

Auf Basis der vorhandenen Zeitreihe der Verkehrsbelastungen auf der Wilhelmstraße ist die durch das Einkaufsquartier zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge als unkritisch einzustufen. In den letzten vier Jahren hat die Verkehrsbelastung auf der Wilhelmstraße von rund 16.500 Kfz/24h auf rund 14.000 Kfz/24h abgenommen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung mit Einkaufsquartier liegt auf der Wilhelmstraße mit 15.900 Kfz/24h damit innerhalb der Leistungsfähigkeit der Wilhelmstraße und des Knotens Wilhelmstraße/Weingartenstraße (Pfefferle Kreuzung). Weitere Veränderungen im Hauptverkehrsstraßennetz im weiteren Umfeld des neuen Einkaufsquartiers (u.a. auch in der Moltekstraße) liegen unter dieser Fahrzeugmenge. Sie sind verkehrsplanerisch nicht relevant und können verkraftet werden.

Als Eltern zweier Töchter, die die Klosterschulen besuchen, sehen wir in dem erhöhten Verkehrsaufkommen eine Gefährdung des Schulwegs.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Projekt führt zu keiner erhöhten Gefährdungslage von Schülern. Von der Unionbrücke kommend verläuft der Fuß- und Radweg weiterhin neben dem Bahngraben. Er wird parallel zur Stadtmauer fortgesetzt werden. Kollisionen mit dem Andienungsverkehr können somit ausgeschlossen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ebenfalls werden unsere Töchter durch die Baumaßnahmen und den Abriss gerade im Altbau des Klosters in ihrem Unterricht und Recht auf Bildung massiv gestört sein. Hier vor allem unsere ältere Tochter, die schon bald ihr Abitur machen wird, das schon immer im Altbau stattfindet.

Nicht zu vergessen die Anlieferung in der Gustav-Rée-Anlage in Höhe des Klosters, das eine kontinuierliche Lärmbelästigung darstellt.

Nicht nur der Verkehr und die Anlieferung werden unsere Töchter massiv im Unterricht stören, sondern auch die Erschütterungen durch Abriss und Baufahrzeuge. Schon heute wird sorgsam mit den denkmalgeschützten Räumen umgegangen. Wir befürchten, dass durch die Baumaßnahmen Schäden an dem denkmalgeschützten Gebäude auftreten können, die evtl. einen Unterricht unmöglich machen. Ebenfalls sehen wir eine enorme Belastung unserer Kinder durch Verschmutzung während der Bauzeit, so dass es schwierig bis unmöglich wird im Altbau ein Fenster zu öffnen. Ebenfalls gehen wir während der Baumaßnahmen von einer erhöhten Lärmbelästigung aus, die unsere Töchter auch wieder beim Unterricht stören und eine Erholung im Hof des Altbaus unmöglich machen wird. Hier fordern wir ein Lärmgutachten für die Zeit während und nach der Bebauung mit einer Verträglichkeitsprüfung.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.2, 6.1.3 und 6.1.14

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Ein Lärmgutachten für die Zeit nach der Bebauung lag den Unterlagen bereits in der ersten Offenlage bei. Während der Baumaßnahme ist mit höheren Immissionen zu rechnen. Nach gegenwärtigem Stand ist nicht davon auszugehen, dass der Schulbetrieb durch die Baumaßnahme derart gestört wird, dass ein Ersatzquartier bezogen werden muss.

Die Andienung erfolgt sowohl über zentrale Andienungsbox im Südosten als auch dezentral über vorfahrende Lieferfahrzeuge. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Grenzwerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Eine Beeinträchtigung des Schulbetriebs kann somit ausgeschlossen werden. Durch die Einhausung der zentralen Anlieferung, werden Lärmbelästigungen soweit wie möglich vermieden.

Wir gehen davon aus, dass durch das Einkaufscenter sich die Innenstadt negativ verändern wird. Gerade in der südlichen Innenstadt (Gerberstraße, Ritterstraße, Steinstraße) gibt es schon heute immer wieder Leerstände, die die Wohnqualität und das Sicherheitsgefühl der Menschen herabsetzt. Mit dem Einkaufscenter wird sich diese Situation noch zuspitzen und es zu mehr Leerständen gerade auch in den Gassen geben. Damit sinkt die Wohnqualität. Zu befürchten ist ebenfalls, dass durch Leerstand nur noch wenig an den Häusern getan wird und ganze Straßen verkom-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

men. Als Eigentümer befürchten wir durch die Verlagerung der Lagen in Richtung Norden auch einen Wertverlust unseres Eigentums.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Das Einkaufsquartier trägt zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei. Wertverluste sind daher nicht zu erwarten. Das gilt erst recht für Wertverluste in einem abwägungsrelevanten Ausmaß.

Als Bewohner der Offenburger Innenstadt sind uns die wenigen verbleibenden Grünflächen zur Erholung wichtig. Durch dieses Bauvorhaben wird der Rest der öffentlichen Grünanlagen „Gustav-Rée-Anlage“ (auf der Tiefgarage) auch noch ersatzlos gestrichen! Schon in der Geschichte Offenburgs wurde die ehemals wunderschöne öffentliche „Gustav-Rée-Anlage“ unter Protest der Bevölkerung der damals geplanten Tiefgarage geopfert. Nun sollen der -von der Stadt nicht mehr gepflegte - Rest Anlage für ein Einkaufscenter verschwinden. Dies ist insofern nicht nachvollziehbar, da im Entwicklungskonzept Innenstadt mehr Grünflächen gefordert wurden, hier welche aber abgebaut werden. Eine Begrünung der Dächer (4 oder 5 stöckig) ist für uns als Bewohner kein Ersatz!

Wir bitten die Entscheidungsträger deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.9

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.19

Frau [REDACTED], Elternbeiratsvorsitzende Klosterschule, Gymnasiumstr. 5a, 77652 Offenburg (entspricht i.T. Stellungnahme aus der ersten Offenlage)

Schreiben vom 15.01.2015

Wir wenden uns als Eltern der Schülerinnen der Klosterschulen ULF an Sie, um unsere Bedenken und Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 152 erneut einzubringen. Wir sehen mit diesem Bauvorhaben eine große Belastung für die Schulgebäude, das Schulgelände und gerade für die Schülerinnen der Klosterschule und möchten daher unseren Einspruch einlegen:

- *Während der Bauphase befürchten wir eine erhöhte Lärmbelastung für unsere Schülerinnen im Altbau (Gustav-Rée-Anlage); aber auch die gefühlte Lärmbelastung eine zukünftig höheren Verkehrsaufkommens in der Gustav-Rée-Anlage (Anlieferung, künftiger Verkehrsfluss zum Parkhaus) wird die Unterrichtssituation,*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

wie auch die Pausen im Schulgelände (an der Gustav-Rée-Anlage) negativ beeinflussen.

- *Hier wird sich die Frage ergeben, ob überhaupt noch ein Unterricht möglich sein wird?*
 - *Ebenso wie sich für uns die Frage nach Erholung unserer Töchter im Schulhof stellt?*
 - *Hier erwarten wir eine Lösung von der Stadt Offenburg, um den Schülerinnen in der Bauphase einen uneingeschränkten Unterricht zu ermöglichen. Aber auch bei einem künftig höheren Verkehrsaufkommen muss ein Schutz der Schülerinnen vor mehr Lärm gegeben sein!*
 - *Wir fordern eine Verträglichkeitsprüfung und ein Lärmgutachten für die Zeit während und nach der Bebauung, um unsere Schülerinnen vor unnötigen Lärm zu schützen!*
- *Bei der vorgelegten Verkehrsuntersuchung wurde die Zeit von 15-19 Uhr für die Berechnungen genommen: damit wurde die Stoßzeiten unserer Schule morgens um 7:00 Uhr und um 13 Uhr gar nicht berücksichtigt! In dieser Zeit sind 1 000 Schülerinnen, Lehrer/innen und auch Eltern auf dem Weg zur Klosterschule. Hier befürchten wir eine gerade für die Fahrradfahrer eine Gefährdung durch die An- und Abfahrtswege der Baufahrzeuge und der zukünftigen Anlieferungs-LKWs. Wir fordern dringend ein Verkehrskonzept mit Beteiligung der Schule zu entwickeln!*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3 und 6.1.4

In dem aktualisierten Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass die Lärmgrenzwerte weder durch den Verkehr in den umliegenden Straßen noch durch die Andienung des Einkaufsquartiers erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Westlich der Klosterschule, entlang der Lange Straße, nimmt der Außenlärmpegel aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung sogar ab.

An der Nordfassade sind leichte Zunahmen zu erwarten. Ein Teil wird durch die Stadtmauer abgeschirmt. Die Grenzwerte werden an der Nordfassade überall, auch in den oberen Geschossen nicht überschritten. Der Schulunterricht wird durch den zu erwartenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase muss mit höheren Immissionen gerechnet werden. Nach gegenwärtigem Stand ist nicht davon auszugehen, dass der Schulbetrieb durch die Baumaßnahme derart gestört wird, dass ein Ersatzquartier bezogen werden muss.

Das Projekt führt ebensowenig zu einer erhöhten Gefährdungslage von Schülern. Von der Unionbrücke kommend verläuft der Fuß- und Radweg weiterhin neben dem Bahngraben. Er wird parallel zur Stadtmauer fortgesetzt werden. Kollisionen mit dem Andienungsverkehr können somit ausgeschlossen werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

- *Durch die Abriss- und Baumaßnahmen befürchten wir erhebliche Erschütterungen, die dem denkmalgeschützten Altbau des Klosters auch große Schäden zufügen können.*
 - *Hier fordern wir gemeinsam mit dem Kloster Baubestand- und Baubeweissicherungsmaßnahmen!*
 - *Ebenso fordern wir Ersatz von Unterrichtsräumen, die durch Baumaßnahmen evtl. nicht mehr benutzbar sind!*

Jeder Schaden im und am Altbau des Klosters wird zu Lasten unserer Schülerinnen gehen, die diese Räume täglich benutzen und darauf angewiesen sind.

Deshalb fordern wir schon heute eine Stellungnahme der Stadt Offenburg, wie mit einem möglichen Schaden dieser Räume umgegangen werden soll!

Wir bitten die Entscheidungsträger unser Anliegen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren bzw. neu vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.3, 6.1.14 und 6.1.16

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.20

■■■■■■■■■■, Herr ■■■■■■ und Frau ■■■■■■, Hauptstr. ■■■, 77652 Offenburg

Schreiben vom 13.01.2015

Es gehört mehr dazu eine Entscheidung zurückzunehmen. Als die Augen zu schließen und nach mir die Sintflut. Ziehen sie die Reißleine! Denken sie an Offenburg + Ihre Bürger und nicht an sich selbst. Pflegen sie die Innenstadt, zeigen sie Mut zum Schritt zurück.

Stellungnahme der Verwaltung

In den Unterlagen wird im Einzelnen ausgeführt, weshalb die Stadt von dem Einkaufsquartier insgesamt profitieren wird. Die wesentlichen Argumente werden gutachterlich untermauert. Eine Rücknahme der Entscheidungen wäre aus städtischer Sicht unbegründet. Ein solcher Schritt wäre insbesondere jetzt, bei Vorliegen sämtlicher Gutachten, gegenüber allen Beteiligten nicht vertretbar.

6.2.21

Frau ■■■■■■, Zeller Straße ■■■■■■

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wir brauchen kein!! Einkaufszentrum

OG hat genügend Geschäfte für den täglichen Bedarf sei es Klamotten etc.

Steinplatz und Lindenplatz sind mit einem EKZ Tod.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Als Oberzentrum soll Offenburg nicht nur den täglichen Bedarf abdecken. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufszentrum.

6.2.22

Frau [REDACTED], Zeller Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- *Schlechte Verkehrslage*

- *Negative wirtschaftliche Auswirkungen für Geschäfte der Innenstadt*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Die Lage und die verkehrliche Anbindung mit dem Bahnhof und Busbahnhof in unmittelbarer Nähe ist optimal.

6.2.23

Herr [REDACTED], Heizengasse [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Südliche Innenstadt blutet aus. Verkehrschaos, heute schon präsent, wird sich weiter verstärken. Wo sollen 6-8 tausend tägliche Besucher herkommen! Bei knapp 58 tausend Einwohnern!

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.24, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Wie bereits heute wird ein Großteil der Besucher aus dem Einzugsbereich der Stadt Offenburg kommen. Viele Kunden die bereits heute die Innenstadt aufsuchen werden künftig auch das neue Einkaufsquartier besuchen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass 6.000 – 8.000 Besucher zusätzlich in die Innenstadt kommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.24

**Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED], In der Wann [REDACTED],
77654 Offenburg**

Schreiben vom 15.01.2015

Dreigliedrigkeit

Die in der Ausschreibung (S.26) angestrebte Dreigliedrigkeit der Innenstadt kann weder von den zukünftigen Galeriebetreibern noch von der Stadtverwaltung gewährleistet werden. Auch die Stellungnahme der IHK befürchtet die Zerstörung dieser Dreigliedrigkeit. Vorsichtsmaßnahmen, dass die neu geplante Galerie nicht einen wichtige Einkaufsstandort gefährdet, sind nicht bekannt geworden. Eine Stadtentwicklung, die auf dem „Glauben“ beruht, dass Karstadt überlebt, besitzt kein zukunftssicheres Konzept.

Zitat: Die beiden bestehende Pole „Südliche Hauptstraße“ (Boschert, H&M) und „Lindenplatz“ (Karstadt) müssen in ihrer Funktion gesichert bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Einwicklungskonzept Innenstadt sind alle Maßnahmen aufgelistet, die zur Stärkung und Absicherung des funktionalen Dreiecks, bestehend aus der Lange Straße, Steinstraße und Hauptstraße (Tripolkonzept) erforderlich sind. Sicherlich würde eine Aufgabe von Karstadt zu einer vorübergehenden Schwächung eines der drei Pole führen. Der Fortbestand von Karstadt hängt aber weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Daher wird die Stadt ihr stadtplanerisches Zielekonzept nicht von den einzelwirtschaftlichen Erwägungen eines einzelnen Geschäftsinhabers abhängig machen. Gegenwärtig kann außerdem nicht davon ausgegangen werden, dass Karstadt sein Haus am Lindenplatz in absehbarer Zeit schließen wird.

„Qualität der Anbieter“ und Verträglichkeit

Zitat der Ausschreibung:

„Im Rahmen der Projektkonzeption sind konkrete Mieter zu benennen. Dies ist insbesondere für die größeren Ladeneinheiten wesentlich, da neben der Dimensionierung v. a. die Sortimentsstruktur und die Qualität der konkreten Mieter Voraussetzung dafür sind, dass die Ergänzungsfunktion zum bestehenden Einzelhandel der Offenburger Innenstadt plausibel bewertet werden kann.“

Bis zum heutigen Tag ist die zitierte Anforderung nicht erfüllt. Dass eine Entscheidung für einen Bieter erfolgt ist, ohne dass diese zentrale Forderung auch nur ansatzweise erfüllt wurde, gehört zu den grundlegenden Widersprüchen der Galerieplanung.

Dass auf dieser Grundlage dann auch noch eine Unbedenklichkeit begutachtet wurde, gehört ebenfalls zu diesen Widersprüchen. Es ist für mich als interessierter Bürger Offenburgs unerfindlich, wie die Verträglichkeit der geplanten Einkaufsgalerie begutachtet werden kann, ohne dass auch nur ein einziger der zukünftigen Mieter namentlich bekannt ist oder bekannt wurde. Auch die Informationsveranstaltungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

der Stadtverwaltung lieferten keine aufklärenden Informationen; pauschale Annahmen können keine gesicherten Grundlagen für eine quantifizierte statistische Aussage sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Mieterbesatz wird nicht vorgegeben. kann kein Regelungsinhalt von Bebauungsplänen sein. Er ist somit auch nicht abwägungsrelevant.

Unabhängig davon wurden im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens konkrete Mieter benannt. Die Nennungen, die mit unterschiedlichem Verbindlichkeitsgrad erfolgten, wurden im Rahmen der Auswahl entsprechend berücksichtigt.

Verkehrsplanung und Umweltaspekt

Die Verkehrssituation in Offenburg ist schon jetzt unbefriedigend.

In Nord-Südrichtung fehlt östlich des Bahngrabens eine belastbare Verkehrsachse, wie sie im Westen die Freiburger Straße darstellt. Wilhelmstraße und Moltkestraße sind kaum weiter belastbar. Von den drei Verbindungsbrücken in west-östlicher Richtung sind zwei ebenfalls so ausgelastet, dass eine zusätzliche Auslastung durch die neuen Bauprojekte „Galerie“ und „Kronenareal“ für die Anwohner kaum zumutbar sein wird.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Das dem Verkehrsgutachten zu Grunde liegende Verkehrsmodell umfasst das gesamte relevante Straßennetz in Offenburg. Daher sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen der o. g. Straßen und Straßenabschnitte abgebildet. In der Okenstraße, der Grabenallee und der Ortenberger Straße ist beispielsweise von einer Zunahme von 1.000 Kfz/Tag und in der Wilhelmstraße von bis zu 2.000 Kfz/Tag auszugehen.

Auf Basis der vorhandenen Zeitreihe der Verkehrsbelastungen auf der Wilhelmstraße ist die durch das Einkaufsquartier zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge als unkritisch einzustufen. In den letzten vier Jahren hat die Verkehrsbelastung auf der Wilhelmstraße von rund 16.500 Kfz/24h auf rund 14.000 Kfz/24h abgenommen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung mit Einkaufsquartier liegt auf der Wilhelmstraße mit 15.900 Kfz/24h damit innerhalb der Leistungsfähigkeit der Wilhelmstraße und des Knotens Wilhelmstraße/Weingartenstraße. Weitere Veränderungen im Hauptverkehrsstraßennetz im weiteren Umfeld des neuen Einkaufsquartiers (u.a. in der Moltkestraße) liegen unter dieser Fahrzeugmenge. Sie sind verkehrsplanerisch nicht relevant und können verkraftet werden.

Die Veränderungen der Lärmimmissionen bewegen sich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 3 dB(A).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

*Auch das Mikroklima in der Stadt, das ja nach der externen Expertise schon jetzt nicht optimal ist, wird durch fehlende Grünflächen und die starke Verdichtung im Bereich „Galerie“ nicht verbessert, sondern weiter verschlechtert.
Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Wie im Umweltbericht dargestellt, sind keine eheblichen kleinklimatischen und lufthygienischen Veränderungen zu erwarten. Eine Verschlechterung kann somit ausgeschlossen werden. Ein höherer Verdichtungsgrad in der Kernstadt ist für europäische Städte charakteristisch. Er trägt wesentlich zur Qualität von Innenstädten bei und ist städtebaulich gewünscht.

6.2.25

Herr [REDACTED], Hauptstraße [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Benötige kein Center, wir möchten die schöne Innenstadt mit den Geschäften erhalten. Wir sind seit 2 Jahren nach Offenburg gezogen – wegen der schönen Stadt – Kein Center!

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufszentrum.

6.2.26

Frau [REDACTED], Lange Straße [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Mag Offenburg so wie es ist. Es hat sich immer was verändert. Das Center mit seinen Flächen, dem zusätzlichen Verkehr schadet mehr als es nützt die Stadt hat lange geschlafen und Ärztehäuser u. a. wieder in die Innenstadt gebracht. Jetzt soll alles der Handel ausgleichen. Das kann doch nicht sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.1, 6.1.7, 6.1.15, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

steigert. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

6.2.27

Frau [REDACTED], Lange Straße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Gegen ein Center

Schadet den Innenstadt – Geschäften

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

Viele Parkplätze werden reduziert.

Wo und wie trägt man die Ware nach Hause.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet wird die Anzahl der Parkplätze nicht reduziert sondern vergrößert. Die Frage zum Warentransport ist unklar. Das Quartier wird optimal durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Tiefgarage befindet sich unterhalb des Quartiers und kann somit auf kurzem Weg problemlos und barrierefrei über Aufzüge erreicht werden.

6.2.28

Frau [REDACTED], Auf d. Scherersmatt [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Lieber für Wohnraum nutzen

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.7

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass der Einwendung aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Im Übrigen sind in Teilbereichen des Quartiers sind Wohnungen zwingend vorgesehen.

6.2.29

Frau [REDACTED], Wichernstraße

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

*Bin gegen das Center
Mehr für die eigentliche Innenstadt*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch die Maßnahme wird die Attraktivität Offenburgs gesteigert, wovon insbesondere auch die in der Stellungnahme umschriebene „eigentliche“ Innenstadt profitiert. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

6.2.30

Frau [REDACTED], Zellerstraße [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Die Innenstadt wird den Reiz verlieren.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

6.2.31

Frau [REDACTED], Zähringerstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben vom 14.01.2015

Die Parksituation ist noch nicht ausgereift. Es sind jetzt schon zu wenige Stellplätze in der Stadt vorhanden. Anwohner finden trotz Parkausweis selten einen Parkplatz. Im Parkhaus werden für die Kunden ebenfalls viel zu wenig Parkplätze vorhanden sein.

- *Der Verkehr wird in der Innenstadt stark zunehmen, das wird zu einem Verkehrschaos führen.*
- *Es wurde im Einkaufszentrum kein Geschäft erwähnt, dessen Sortiment es bisher nicht in Offenburg gibt.*
- *Das Einkaufszentrum in der jetzigen Form ist ein paar Nummern zu groß für Offenburg. Es wird ein Überangebot geben und in der Innenstadt zu Leerstände führen, die Innenstadt verödet.*
- *Der Online – Handel wurde nicht berücksichtigt. Im 21. Jahrhundert, im digitalen Zeitalter kann man den online-Handel Definitiv nicht außer Acht lassen, denn auch nicht mit „Attraktivierung der Innenstadt“ entgegenwirken!*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.23, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Entgegen den Aussagen weist die Innenstadt durchaus Angebotsdefizite auf. Lebensmittel und Elektrowaren werden in der Innenstadt momentan gar nicht oder nur sehr begrenzt angeboten. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

6.2.32

Herr [REDACTED], Zähringerstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ein Einkaufscenter in der Innenstadt ist viel zu groß und nicht nötig. Das Angebot der Waren ist reichhaltig und groß genug. Daneben gibt es ja die Kaufhäuser auf der grünen Wiese und Oststadt. Auch der Online Handel wird immer stärker, was eine Verkleinerung der Verkaufsflächen zur Folge hat. Das muss berücksichtigt werden, was bleibt ist eine größere Verkehrsdichte. Dazu kommt der Wegfall der Parkplätze Kronenstraße, Burda und OBI. Wo sollen Besucher, Anwohner und Beschäftigte parken? Am Ende sind es weniger Parkplätze die auch noch mit den Anwohnern geteilt werden müssen. Auch die Straßenführung ist nicht zufriedenstellend und müssen überdacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.23, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Aufgrund der geringer werdenden Bereitschaft privater Grundstückseigentümer ihre Flächen kostenlos zum Parken zur Verfügung zu stellen und die weitergehende Entwicklung von Brachflächen führt dazu, dass es in der Innenstadt und in den Randbereichen mittelfristig kaum noch größere Flächen für kostenloses Parken von Kraftfahrzeugen geben wird. Im Hinblick darauf, dass nahezu 50 % der Besucher der Innenstadt mit Bus und Bahn kommen und dafür jeden Monat zwischen 34 und 80 EUR und mehr bezahlen, ist es angemessen die raren Parkierungsflächen im Bereich der erweiterten Innenstadt gegen Gebühr anzubieten. In den Parkhäusern sind dagegen noch ausreichend Kapazitäten vorhanden. Eine Nutzungsanalyse der Parkhäuser im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Innenstadt hat ergeben, dass die derzeitige durchschnittliche Auslastung bei 28 bis 56% liegt. Einzelne Parkhäuser erreichen pro Jahr nur bei weniger als 30 Tagen eine Spitzenauslastung von 90%.

6.2.33

Frau [REDACTED], Zähringerstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Die geplante Parksituation ist katastrophal.

Die errechneten Zahlen oberirdischer und sowohl unterirdischer (sprich Sparkassen Tiefgarage) sind schön gerechnet und halten keiner, nur halbwegs, genauer Überprüfung stand. Oberirdisch schön gerechnet für den Kunden, da die Stellzeit für Anwohner nicht angerechnet ist, also als Kurzzeitparkplatz für Kunden entfallen. Unterirdisch schön gerechnet, weil die Stellplätze für Bewohner der Wohnungen in der Einkaufsgalerie nicht berücksichtigt, d.h. zumindest nicht öffentlich bekannt gegeben sind und an der Zahl der verfügbaren Plätze für Kunden abgezogen werden muss. Ein Parksuchverkehr ist nicht zu vermeiden. Wo soll er auch zum Ziel führen? Nach wiederholtem Mal, bleibt der Kunde weg und orientiert sich an anderen Einkaufsmöglichkeiten, sprich nicht mehr in der Innenstadt Offenburg. Dass eine Aufwertung der nördlichen Hauptstraße nötig ist, steht außer Frage. Leider umfasst das Einkaufsquartier nur den sowieso besseren Teil. Der Anschluss Richtung Bahnhof wäre dringend, ist leider nicht gegeben. Ohne gelöste Parksituation schadet das Projekt den gesamten Geschäften, ob bestehenden oder neu dazu gekommenen. Ohne „funktionierende“ Handelsgeschäfte stirbt eine Innenstadt. Beispiel gibt es genügend. Also: Parkraum ist allerdingst, denn schon in der heutigen Situation ist er nicht zufriedenstellend.

Sollte das Angebot der neu dazu gekommenen Geschäfte in der Einkaufsgalerie die Palette nicht erweitern, sondern überdecken, ist ein Sterben der inhabergeführten Geschäfte zu erwarten. Filialisten und Online-Käufe machen diesen übermäßig zu schaffen.

Eine Innenstadt mit größtenteils Filialisten ist uninteressant, steril und weckt keinerlei Kaufgelüste.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.4, 6.1.5, 6.1.7, 6.1.8 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Die Belegung einzelner Stellplätze durch Bewohner wurde berücksichtigt. In der Beschlussvorlage Nr. 133/14 wurde dargelegt, dass durch die Verkürzung der Parkdauer für Kurzzeitparkplätze die ausschließlich den Kunden zur Verfügung stehenden Parkplätze um nahezu die Hälfte zunehmen werden. Stellplätze, die sowohl von Anwohnern als auch von Kunden genutzt werden können, verdoppeln sich sogar. In dem Stellplatznachweis für das Quartier wurden ebenso wie bei der Erweiterungsplanung der Tiefgarage die erforderlichen Stellplätze für die 26 geplanten Wohnungen (1 Stellplätze je Wohneinheit) entgegen den Darstellungen berücksichtigt.

6.2.34

Herr [REDACTED], Ruländerstrasse [REDACTED], 77770 Durbach

Schreiben vom 12.01.2015

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Situationsbericht „Besuch der Stadt Bad Mergentheim 29.11.2014 und weiteren Tagen.

Ankunft am Bahnhof 10 Uhr 30 in Bad Mergentheim. Da ich einen Café trinken wollte, entschied ich mich für einen Besuch des „Aktiv-Centers“ gegenüber dem Bahnhof. Das „Aktiv-Center“ ist gleichzusetzen mit einem Einkaufszentrum. Standort „Aktiv-Center“ ähnlich Offenburg, Nähe Altstadt - Fußgängerzone. Einwohner Bad-Mergentheim ca. 30.000, mehrere Reha-Kliniken vor Ort. Um 10 Uhr 45 bin ich im „Aktiv-Center“ mit 22 Geschäften und Kino auf 2 Etagen inkl. Gastronomie. Mir viel sofort die „gähnende Leere“ auf und dies an einem Samstag. Besuche an weiteren Tagen zeigten ein ähnliches Bild. Habe dies auch fotografisch festgehalten. Außer Edeka (groß und sehr gut bestückt, aber sichtlich subventioniert), überwiegend „Billig-Geschäfte“ (Tedi, my shoes, KL, Vögele ...). Teilweise Räumungsverkauf (dies vor Weihnachten!).

11 Uhr 30 immer noch sehr wenig Kundschaft. Rundgang durch Bad-Mergentheim-Innenstadt /Altstadt. Auch hier teilweise leerstehende Geschäfte. Ich habe eine Kundin befragt, wie sie das „Aktiv-Center“ nutzt:

- 1. Sie holt ein paar Artikel im Edeka, da sie 1,5 h umsonst parken kann und geht noch kurz in die Altstadt.*
- 2. Das „Aktiv-Center“ hätten wir nicht gebraucht, die Versorgung durch Märkte außerhalb und in der Innenstadt ist gut. Das „Aktiv-Center“ hat von Mo.-Sa. von 7 Uhr-20 Uhr geöffnet.*

Meinen Einspruch begründe ich daher wie folgt:

Die Versorgung innerhalb und außerhalb von Offenburg ist gut und deckt alle Bereiche ab. Der „online-Handel“ wächst 2-stellig. Die derzeit deflationäre Preis-Entwicklung macht allen Händlern (ob Kette oder Privatperson) zu schaffen. Margen sinken. Solvente und auf Dauer finanziell stabile Geschäfts-Mieter zu finden, wird auch aufgrund der Offenburger Rundumversorgung, schwer werden. Der Verdrängungswettbewerb wird steigen. Insolvenzen nehmen massiv zu. Der demografische Wandel (sinkende Geburtenzahlen) nimmt weiter zu. Die noch gesunde „Offenburger Geschäftswelt“ wird drastisch gespalten. Offenburgs-Bild wird sich massiv nachteilig verändern.

Fazit:

Die Stadt Bad Mergentheim hat eine Altstadt und ein Einkaufszentrum und muss sich jetzt massiv Gedanken machen über die zukünftige Innenstadtentwicklung und Innenstadtbelebung, mit unsicherem Ausgang aus dieser prekären Situation

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.23, 6.1.24, 6.1.25

In den Gutachten wird nachgewiesen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Gegensatz wird die Quartiersentwicklung zu einer Belebung der Innenstadt beitragen, sodass ein Großteil der Händler von der Maßnahme profitieren wird. Bei Preisentwicklung o.ä. handelt es sich um Momentaufnahmen. Sie bilden grundsätzlich keine Basis für Entwicklungsprojekte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Von einer Rundumversorgung kann dennoch nicht die Rede sein. Die Offenburger Innenstadt weist bei einzelnen Sortimenten ein Angebotsdefizit auf. Elektrowaren und Lebensmitteln fehlen nahezu vollständig.

6.2.35

Herr [REDACTED], Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- *Verkehr*
- *Parkplätze?*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.36

Frau [REDACTED], Brünnesweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Das einzige was wir brauchen könnten wäre ein Supermarkt. Alles andere ist reichlich vorhanden. Man kann von allen anderen schlechten Beispielen lernen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. U.a. ist in dem Quartier ein Lebensmittelvollsortimenter zwingend vorgesehen. Wie unter 6.1.27 dargelegt, unterscheidet sich das Einkaufsquartier von einem klassischen Einkaufscenter, von denen im Allgemeinen einzelne als schlechte Beispiele herangezogen werden.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

6.2.37

**[REDACTED], Lehr- und Erziehungsinstitut – Kloster Unserer Lieben
Frau, Lange Straße [REDACTED], 77652 Offenburg**

Schreiben vom 15.01.2015

Anbei erhalten Sie die Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 152 zu den Themen Denkmalschutz und Verkehr.

Denkmalschutz

Die Eigentümerin der Klosteranlage bekräftigt die Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 152, die am 13.05.2014 vorgelegt wurden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Schreiben vom 13.05.2014

Als unmittelbar Betroffene wenden wir Schwestern des Klosters ULF uns an Sie, um unsere Bedenken und Einsprüche darzulegen. Wir sehen mit diesem Bauvorhaben die Qualität und den Wert unserer Gebäude massiv verringert und beeinträchtigt: Die Klosteranlage "Unserer lieben Frau" in Offenburg gilt als Sachgesamtheit nach § 12 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (Regierungspräsidium 10.03.1999) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege dieses Kulturdenkmal vor Schaden zu bewahren, wenn in der Umgebung neue Gebäude entstehen, die die Außenansicht der Gebäude behindern und somit das Stadtbild verändern. Als Eigentümerin der Klosteranlage sind wir verpflichtet darauf hinzuweisen, dass eine Gefährdung der Klostergebäude der höheren Denkmalbehörde gemeldet werden muss:

Das Bauvorhaben des Einkaufszentrums birgt mehrere Gefährdungen, die wie folgt aufgeführt werden:

- 1. Erschütterungen durch Abriss und Baufahrzeuge. Im Kloster und den Schul-Gebäuden befinden sich wertvolle Stuckdecken. Wir fordern heute schon Schadenersatz für Fassaden und Beschädigungen, die durch Abriss-Arbeiten, Lastkraftwagen (Baufahrzeuge), Verschmutzungen entstehen Wir fordern Baubestand- und Baube-weissicherungsmaßnahmen!*
- 2. Während der Baumaßnahmen befürchten wir eine erhöhte Lärmbelästigung. Wir fordern ein Lärmgutachten für die Zeit während und nach der Bebauung mit einer Verträglichkeitsprüfung. Wir bezweifeln, dass in der Bauphase in den Klassenräumen (an der Gustav Ree-Anlage) überhaupt noch Unterricht möglich sein wird. Ist die Stadt bereit Ersatzräume bereitzustellen?*
- 3. Ein ganz gravierender Mangel in der Planung des Einkaufszentrums sehen wir Schwestern im Fehlen eines Verkehrskonzepts. Um einer Planung eines so großen Bauvorhabens mit Wohlwollen zu begegnen, dürfte man als unmittelbarer Nachbar sicher mit Recht erfahren, wie die Verkehrsführung während der Bauzeit und zukünftig erfolgen wird: Wie sind die An- und Abfahrtswege der Baufahrzeuge und der LKWs geplant? Wie ist der "normale" Verkehrsfluss (Autos, Fahrräder) geplant? Zu Stoßzeiten sind 1000 Schülerinnen, Lehrerinnen und manche Eltern auf dem Weg zu den Klosterschulen, die sich auf unserem Areal befinden. Wir fordern dringend ein Verkehrskonzept mit den Anwohnern zu entwickeln. Bisher fehlt ein Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastung und die Verkehrsführung beschreibt. Hiermit bitte ich den Entscheidungsträger unsere Anliegen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren bzw. neu vorzulegen*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.1.4, 6.1.14 und 6.1.16

In dem aktualisierten Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass die Lärmgrenzwerte weder durch den Verkehr in den umliegenden Straßen noch durch die Andienung des Einkaufsquartiers erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Westlich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

der Klosterschule, entlang der Lange Straße, nimmt der Außenlärmpegel aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung sogar ab. An der Nordfassade sind leichte Zunahmen zu erwarten. Ein Teil wird durch die Stadtmauer abgeschirmt. Die Grenzwerte werden an der Nordfassade überall, auch in den oberen Geschossen nicht überschritten. Der Schulunterricht wird durch den zu erwartenden Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Während der Bauphase muss mit höheren Immissionen gerechnet werden. Nach gegenwärtigem Stand ist nicht davon auszugehen, dass der Schulbetrieb durch die Baumaßnahme derart gestört wird, dass ein Ersatzquartier bezogen werden muss.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Schreiben vom 15.01.2015

Auch wenn die denkmalgeschützte Klosteranlage außerhalb des Bebauungsplans liegt, ist sie in unmittelbarer Nähe direkt betroffen und Schäden können keinesfalls ausgeschlossen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren muss ausgeschlossen werden, dass die Beweissicherung betreffs Schäden nicht zu Lasten des Klosters ULF erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.16

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Frage, wer die Kosten bei Gutacherverfahren trägt, kann nicht im Bauleitplanverfahren entschieden werden.

Auffallend ist weiterhin wie wenig Platz dem Thema Denkmalschutz in den Unterlagen gewidmet ist. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass bei der Bebauung des Sparkassenareals darauf geachtet wurde, den freien Blick von Norden auf das Kloster zu gewährleisten. Dies wird nun nach den Plänen des Investors nicht mehr erfolgen. Was rechtlich zulässig ist, kann dennoch negative Folgen für das Stadtbild haben (vgl. Labianca Klavierhaus in der Zähringerstr. 2).

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.14

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Verkehr

Zweifel besteht außerdem an der Beschreibung der geänderten Verkehrsführung in der Gustav-Rée-Anlage in eine verkehrsberuhigte Zone. Wir bitten um Aufklärung in welche Richtung der Zulieferverkehr für den E-Center nach Abladen der Fracht abgeleitet wird. Sollte er in Richtung Hauptstraße geführt werden, kann man nicht mehr von einer verkehrsberuhigten Gustav-Rée-Anlage sprechen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

Der Lieferverkehr, der u.a. den Lebensmittelvollsortimenter und den Elektromarkt beliefert, wird wie angenommen bei Verlassen des Quartiers über die Gustav-Rée-Anlage in Richtung Hauptstraße geführt. Die Funktion eines verkehrsberuhigten Bereichs bleibt davon unberührt. Die Belieferung vieler Geschäfte in der Innenstadt erfolgt über die Hauptstraße, ohne dass die Straße ihre Funktion als Fußgängerzone verliert.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Weiter ist unklar wie der Verkehr von der zukünftigen Einbahnstraße Lange Straße zur Hauptstraße über die verkehrsberuhigte Gustav-Rée-Anlage geführt wird. Der Sinn dieses verkehrsberuhigten Bereichs ist nicht nachvollziehbar. Möglich wäre doch eine Verkehrsführung in beiden Richtungen zumindest im Teilstück zwischen der Zauberflötenbrücke und Karstadt zuzulassen. So müssten die Autofahrer, die das Karstadt-parkhaus nutzen und die Benutzer der Parkplätze im Kloster nicht durch die Gustav-Rée-Anlage und die Hauptstraße abgeleitet werden.

Hiermit bitte ich den Entscheidungsträger unsere Anliegen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren bzw. neu vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verkehrskonzeption für die Lange Straße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Wie in der Beschlussvorlage Nr. 133/2014 dargestellt, ist zwischen Zauberflötebrücke und Karstadt auch künftig weiterhin ein Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Das Karstadt-Parkhaus kann weiterhin in Richtung Zauberflötebrücke verlassen werden. Wird der nördliche Abschnitt der Lange Straße als Einbahnstraße ausgebildet, könnten die Nutzer der Parkplätze im Kloster das Quartier immerhin noch entweder über die Gustav-Rée-Anlage/Hauptstraße oder über die Gustav-Rée-Anlage/Unionbrücke verlassen

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

6.2.38

Frau [REDACTED], Händelstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wir brauchen in Offenburg kein Einkaufszentrum, die Innenstadt blutet aus. Wo soll die Kaufkraft herkommen man kann den Euro nur einmal ausgeben.

Stopp für das Einkaufszentrum.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.24, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

6.2.39

Herr [REDACTED], Alban-Stolz-Weg [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- zukünftige leerstehende groß Gebäude
- Aussterben weiterer kleinerer Ladengeschäfte

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

6.2.40

Herr [REDACTED], Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- zu viel Fläche
- Verkehr
- Jetzt schon Leerstände -> was dann erst bei Einkaufszentrum?
- Wo sind die Parkplätze 400 zu wenig
- Jetzt schon Verkehrsprobleme!
- Einzelhandel muss gestützt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Parkplätzen befinden sich in der Tiefgarage, die erweitert wird.

6.2.41

[REDACTED], Hofstetten

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Innenstadt verliert Läden.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.42

■■■■■■■■■■, Weingartenstraße ■■■■, 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wer das befürwortet muss für die nachfolgenden Arbeitslosigkeit aufkommen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.18

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.43

Frau ■■■■■■■■■■, Oswald-Boelcke-Straße ■■■■, 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Brauchen wir nicht, macht die Innenstadt kaputt. Wir haben eine schöne lebendige Stadt und sowas macht man nicht zunichte.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

6.2.44

Frau ■■■■■■■■■■, Straßburger Straße ■■■■, 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Noch mehr leere Geschäfte in der Innenstadt.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Im Übrigen weist Offenburg eine sehr geringe Leerstandsquote auf. Die Leerstände sind in der Regel objektbezogen begründet:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.45

Herr [REDACTED], Tannenburgstraße, 88048 Friedrichshafen

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- Verkaufsfläche wird gar nicht benötigt
- In wenigen Monaten geht das Flair und die Gemütlichkeit der jetzigen Innenstadt verloren durch Laden- und Cafésterben
- So viele Kunden werden nicht kommen

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

6.2.46

Frau [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wer mit offenen Augen und mit kindischem Blick durch Offenburg (täglich) geht, nimmt Folgendes wahr:

- Die Steinstraße eigentlich eine interessante und historische Achse – ist eine v. a. schon fast lachhafte Ansammlung von austauschbaren Filialgeschäften (v.a. Optiker – wie bizarr!).
- Karstadt hat vor etwa einem Jahr seine Elektronik / Digitalabteilung aufgegeben und seine Elektroabteilung stark verkleinert, weshalb dann ein Elektro/Elektronikmarkt?
- Wegen „gesunder Konkurrenz“ brauchen wir noch mehr Kleiner dimensionierte Bekleidungsfilialen bzw. noch mehr hochwertigere / breitsortiertere Großanbieter (wie Zinser, Karstadt, H&M, C&A)?
- brauchen wir –man- noch mehr Sportwarenanbieter, wenn Jack Wolfskin schließt (in fast 1 a Lage), Sport Grimm ist ein Offenburger Traditionsgeschäft (das könnte ja allmählich auch schließen, oder?), und Sport Kuhn ist noch Stadt nah RIESIG!+++
- Das Dreikönig – Areal zw. Metzgergasse und Klostersgasse ist auch noch nicht eröffnet.
- Wir wollen eine lebendige Innenstadt mit Vielfalt, wir wollen eine gute Durchmischung von interessanten Geschäften.
- Die Lange Straße hat schon jetzt eine stabile Geschäftsstruktur – die meisten Geschäfte sind seit Jahren in gleicher Hand, da braucht man nicht noch eine für den gesamten Verkehrsfluss schädliche „Beruhigung“. Usw.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7 und 6.1.25

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht abschließend fest, welche Geschäfte sich in dem neuen Quartier einmieten werden. Die Innenstadtverträglichkeit wurde unabhängig von den einzelnen Anbietern/Mietern nachgewiesen. In den Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Übrigen kann von der Verkleinerung der Elektroabteilung eines Anbieters nicht darauf geschlossen werden, dass in der Innenstadt kein Bedarf an Elektroartikeln besteht. Um seiner oberzentralen Funktion gerecht zu werden, hat Offenburg für ein angemessenes Angebot an Elektrowaren aufzuweisen. Hierbei handelt es sich zum Großteil um zentrenrelevante Sortimente, die nach Möglichkeit ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden sollten.

6.2.47

Frau [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- geplante Unternehmer (Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektor) sind ungenau im Plan aufgeschlüsselt und birgt damit große Gefahr, die bestehenden Unternehmen in OG Innenstadt massiv zu belasten.

=> Leerstand in der Innenstadt => Stadtbild wird verschandelt

- Elektroabteilung bei Karstadt wurde massiv verkleinert

=> es besteht in der Innenstadt kein Elektrobedarf

In den des Shoppingcenter geplanten Ausmaß.

- In welcher Stadt ist ein anfängliches „hochgelobtes“, als erfolgreich prophezeites Shoppingcenter tatsächlich erfolgreich? D.h. ohne der bestehenden Innenstadt (die Einzelhändler) erheblicher Schaden zuzufügen?

- OG braucht keine weiteren Geschäfte, die allermeisten Marken sind in OG und Umgebung vertreten.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht abschließend fest, welche Geschäfte sich in dem neuen Quartier einmieten werden. Die Innenstadtverträglichkeit wurde unabhängig von den einzelnen Anbietern/Mietern nachgewiesen. In den Gutachten wurde nachgewiesen, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Übrigen kann von der Verkleinerung der Elektroabteilung eines Anbieters nicht darauf geschlossen werden, dass in der Innenstadt kein Bedarf an Elektroartikeln besteht. Um seiner oberzentralen Funktion gerecht zu werden, hat Offenburg für ein angemessenes Angebot an Elektrowaren aufzuweisen. Hierbei handelt es sich zum Großteil um zentrenrelevante Sortimente, die nach Möglichkeit ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden sollten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.48

Frau [REDACTED], Friedrichstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Schade, dass man/frau nicht die Beispiele nimmt von anderen Städten! Einkaufszentrum mit „Billigketten“, viele mussten bereits schließen. Warum will man die schöne Stadt, wo in der letzten Zeit endlich mal wieder der qualitative Einzelhandel Fuß fassen kann / konnte vernichten...!! Ich bitte sehr herzlich so ein unsinniges „Bauvorhaben“ nicht zu verwirklichen. (Die Elsässer brauchen übrigens auch keine Billigketten, die haben sie in Straßburg selbst)

Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 6.1.27 dargestellt handelt es sich nicht um ein klassisches Einkaufszentrum. Erfahrungen aus anderen Städten lassen sich alleine schon deswegen nur bedingt auf Offenburg übertragen. Unabhängig davon gib es gute und weniger gute Beispiele. Es gibt Einkaufszentren die sich positiv oder aber auch negativ auf die vorhandene Innenstadt ausgewirkt haben.

6.2.49

Frau [REDACTED], Zur Lindenhöhe [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 14.12.2014

Hiermit widerspreche ich nochmals ausdrücklich gegen den Bau des E-Centers auf dem Sparkassengelände. Die Verkaufsfläche von 12.000 m² des E-Centers ist viel zu gross u. ist sicher nicht verträglich mit den vielen Geschäften in der Innenstadt von Offenburg, die ein sehr gutes, vielfältiges Warenangebot bieten. Bis heute hat die Stadtspitze kein Verträglichkeits-Gutachten erstellen lassen. Laut dem Gutachten der Industrie- u. Handelskammer sollte ein Center in Offenburg maximal 6000 m² Verkaufsfläche haben.

Mit meinen Ersparnissen u. einem Kredit /habe ich mein Geschäftshaus in der Metzgerstr. 2 schön renoviert u. saniert. Diesen Kredit muss ich noch viele Jahre tilgen. Wenn aber durch ein viel zu grosses Center die Vermietungs-Möglichkeit noch viel schwieriger wird als sie jetzt schon ist, wird auch bei mir Leerstand eintreten. Wer bezahlt dann meinen Kredit? Die Existenz, die ich mir in vielen Jahren aufgebaut habe, wird mit einem Schlag wegen eines viel zu grossen Centers zunichte gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25 und 6.1.27

Wie unter 6.1.25 dargestellt sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die vorhandene Innenstadt zu erwarten. U.a. wird durch die Maßnahme kein städtebaulich relevanter Leerstand erzeugt. Von schwierigen Vermietungsmöglichkeiten kann heute keine Rede sein. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt werden in diesem Zusammenhang nicht kritisch gesehen. Es ist nicht Ziel der Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

konstante Mieteinnahmen zu gewährleisten. Ebenso wenig darf sich die Stadtplanung zur Aufgabe machen, einzelne Haushalte von den Auswirkungen des Wettbewerbs zu schützen.

Ein Verträglichkeitsgutachten lag bereits zur ersten Offenlage vor.

Die Industrie u. Handelskammer hat im Schreiben an das Regierungspräsidium Freiburg am 05. 03. 2014 geäußert, dass der Onlinehandel ein stetig wachsender Anteil der Online-Käufe bzw. des im Internet getätigten Umsatzes bleibt nicht ohne Folgen. In 2013 lag der Online-Umsatzanteil der die Sortimente Bekleidung/ Textil bei 18 %, für die Segmente „Spielwaren, Bücher Medien" u. „Elektro/ Elektronik" lagen die Anteile zwischen 25 u. 30 % sogar um einiges höher. Von einem weiteren kontinuierlichen Anstieg in den nächsten Jahren wird ausgegangen. Der Handelsverband (HDE) spricht aktuell von einem tiefgreifenden Strukturwandel, in den Ladengeschäften seien bereits schwächere Frequenzen festzustellen. Alleine für 2014 rechnet der HDE mit einer nochmaligen Umsatzsteigerung im Internethandel von 17 %. Die Kaufkraft hingegen steigt nur unwesentlich. Faktisch wird so dem stationären Handel ein immer grösser werdender Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft, d.h. des „Marktes" irreversibel entzogen. Es stellt sich aber auch die Frage, wie sich die Situation zum Zeitpunkt der Eröffnung des Einkaufszentrums darstellen wird. (Siehe o.g. Schreiben der /IHK).

Die Artikel im Offenblatt vom 06.12.14 von Herrn S. Zampolli (Option OBI tot) u. Frau A: Morstadt (Unsere Innenstadt) finde ich sehr gut u. sehr realistisch u. wollte sie in Erinnerung rufen. Anbei in Kopie.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.23

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Ebenso die Anmerkungen im Offenblatt vom 22.11.14 von Herrn Maygutiak über die Frage Ihrer Befangenheit, da Sie ja auch Vorsitzende des Sparkassen Verwaltungsrates sind - u. die Sparkasse Offenburg/Ortenau wiederum Geschäftspartnerin der Stadt beim Vertrag mit Investor OFB. Diese Angelegenheit ist nicht zufriedenstellend geklärt.

Stellungnahme der Verwaltung

Anders, als in der Einwendung angenommen, wurde die Frage einer Befangenheit der Oberbürgermeisterin in Sitzungen und bei Beschlüssen des Gemeinderats zum Areal des Bebauungsplans frühzeitig und sorgfältig geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf, der als Satzung beschlossen werden soll. Dem Ergebnis dieser Prüfung nach ist Frau Oberbürgermeisterin Schreiner bei Beratungen und Beschlüssen des Gemeinderats zum Sparkassenareal nicht gem. § 18 GemO (Ausschluss wegen Befangenheit) ausgeschlossen. Die Prüfung wurde sowohl durch das Regierungspräsidium Freiburg als Rechtsauf-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

sichtsbehörde als auch im Rahmen eines Rechtsgutachtens einer Rechtsanwaltskanzlei durchgeführt. Beide Prüfungen kommen übereinstimmend zu dem Schluss, dass die Doppeltätigkeit von Frau Oberbürgermeisterin Schreiner im Verwaltungsrat der Sparkasse Offenburg/Ortenau und als Vorsitzende des Gemeinderates bei Beratungen und Beschlüssen im Gemeinderat zum „Stadthallen- und Sparkassenareal“ keine der Tatbestandsmerkmale des § 18 GemO und damit Besorgnis der Befangenheit auslöst. Da § 18 GemO seither nicht geändert wurde, sind die Ergebnisse dieser Prüfung weiterhin aktuell.

Den Bedenken kann deshalb nicht gefolgt werden.

Die Aussagen des Projektleiters Herrn Barschitz vom Investor OFB der Kundenfrequenz von täglich 6. 000 - 8. 000 Kunden im neuen E-Center dürften wohl illusorisch sein. Wo sollen diese Kunden parken, wenn nur 400 Plätze vorhanden sind? Das geplante Center ist mit seinen 12.000 m² viel zu groß, da müssen sicher eine Vielzahl der bestehenden Geschäfte schließen u. die Inhaber haben keine Existenz mehr. So war u. ist es schon in vielen anderen Städten der Fall. Bekanntlich funktionieren über 40 % der gebauten Center nicht. Aber in Offenburg müssen offenbar die gleichen Center-Fehler gemacht werden wie sie an anderen Orten Wirklichkeit sind.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Kundenprognose bezieht sich ausschließlich auf das Einkaufsquartier. Hierbei handelt es sich nicht um Neukunden, die erstmalig die Offenburger Innenstadt aufsuchen. Daher werden auch nicht alle der 6.000 – 8.000 Kunden in der erweiterten Tiefgarage des Einkaufsquartiers parken. Wie unter 6.1.27 dargestellt handelt es sich nicht um ein klassisches Einkaufszentrum. Erfahrungen aus anderen Städten lassen sich alleine schon deswegen nur bedingt auf Offenburg übertragen. Unabhängig davon gibt es gute und weniger gute Beispiele. Es gibt Einkaufszentren, die sich positiv oder aber auch negativ auf die vorhandene Innenstadt ausgewirkt haben.

Die 60 Millionen für den Center werden im Hinterhof in den Sand gesetzt werden u. 15 Millionen erhält der Investor. Wer haftet für die ganze Angelegenheit? Wo bleibt die Stadtentwicklung u. die Verkehrsplanung?

Stellungnahme der Verwaltung

Der Projektentwickler erwirbt das Grundstück, auf dem er das Einkaufsquartier errichtet. Die genannten Millionenbeträge erschließen sich in dem Zusammenhang ebenso wenig wie Fragen zu Haftungsansprüchen. Die Stadtentwicklung und die Verkehrsplanung erfolgt durch die Stadt Offenburg. Die Planungen für einzelne Maßnahmen wie beispielsweise das Einkaufsquartier werden auf Grundlage von städti-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

schen Planungen durch einen privaten Investor und in Abstimmung mit der Stadt weiterentwickelt.

Das Möbelhaus Braun ist mit 47.000 m² VK-Fläche für die Ortenauer Verhältnisse viel zu groß. Da können sämtliche Möbelhäuser in der Ortenau schliessen. Das Gelände nördlich der Rheinstrasse wurde an einen Kehler Architekten/Investor verkauft, um noch mehr Gewerbefläche zu entwickeln. Auf diese Fläche hätte man den Busbahnhof verlagern können, dann wäre der Bahnhofsbereich besser zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Möbelhaus Braun und das Gelände nördlich der Rheinstraße sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen liegt die Verkaufsfläche des geplanten Möbelhauses Braun nicht wie dargestellt bei 47.000 qm, sondern bei 27.000 qm.

Wo werden kostenlose Parkplätze für die Mitarbeiter/innen der Innenstadt eingerichtet? Jeder städtische Mitarbeiter/in hat einen kostenlosen Parkplatz in der Innenstadt zur Verfügung. Auf dem grossen Areal der ehemaligen Spinn- u. Weberei könnte sicher eine entsprechende Fläche zur Verfügung gestellt werden.

Auf der grünen Wiese ist für jeden Kunden ein kostenloser Parkplatz zur Verfügung u. in der Innenstadt gibt es fast nur noch teure Parkhausplätze, wenn nicht gerade alle belegt sind. In den kleineren Städten wie Oberkirch u. Achern gibt es genug oberirdische Parkplätze teilweise kostenlos oder gegen geringe Gebühr. Warum geht das in Offenburg nicht?

Über diese Stadtentwicklung bin ich sehr verärgert u. hoffe, dass die Stadtspitze doch noch vielleicht zur Vernunft kommt!

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadtverwaltung selbst verfügt nur über sehr wenige eigene Kfz-Stellplätze. Diese werden den Mitarbeitenden nur kostenlos zur Verfügung gestellt, wenn deren Privatfahrzeuge für Dienstfahrten zugelassen und regelmäßig zum dienstlichen Einsatz kommen müssen. Alle anderen Beschäftigten nutzen in der Regel für das Abstellen ihres Kraftfahrzeugs, die Beschäftigtenparkkarten, die Tagespauschalen oder die Tiefgarage, die allen Berufspendlern zur Verfügung stehen.

Die geringer werdende Bereitschaft privater Grundstückseigentümer, ihre Flächen kostenlos zum Parken (z.B. OBI, ehemalige Spinnerei und Gelände nördlich der Rheinstraße) zur Verfügung zu stellen, die weitergehende Entwicklung von Brachflächen für eine Bebauung sowie die durchaus sinnvolle Innenentwicklung durch das Schließen von Baulücken werden dazu führen, dass es in der Innenstadt und ihren Randbereichen mittelfristig kaum noch größere Flächen für kostenloses Parken von Kraftfahrzeugen geben wird. Über diese Entwicklung hat die Stadtverwaltung den Verkehrsausschuss des Gemeinderates am 24.11.2014 informiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Im Hinblick darauf, dass nahezu 50 % der Besucher der Innenstadt, einschließlich der Pendler, mit Bus & Bahn kommen und dafür den entsprechenden Fahrpreis entrichten, erscheint es durchaus angemessen, die raren Parkierungsflächen im Bereich der erweiterten Innenstadt gegen entsprechende Gebühren anzubieten. Insgesamt kann die grundlegende Aussage getroffen werden, dass es zukünftig keine kostenlosen Stellplätze für Pendler im öffentlichen Straßenraum in der Innenstadt und deren Randbereiche mehr geben kann, weil die Flächen in der Regel zu wertvoll sind, als dass sie für Dauerparker reserviert werden können. Dies würde auch für den Fall gelten, dass im Bereich des unteren Mühlbachs ein Pendlerparkplatz errichtet werden sollte, was zurzeit geprüft wird.

6.2.50

Herr [REDACTED], Grimmelshausenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

*Falsches Einzelhandelskonzept für Offenburg
- am Markt vorbei -*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anzahl der Interessenten, die an dem wettbewerblichen Dialogverfahren teilnehmen wollten, hat gezeigt, dass der wirtschaftliche Betrieb gewährleistet ist und der Standort für eine entsprechende Entwicklung prädestiniert ist.

6.2.51

Herr [REDACTED], Okenstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

1. *Parkplatzmangel*
2. *Verkehrsführung mit der daraus folgenden Überlastung der Ausweichstrecken Unionbrücke für LKW nicht zugelassen.*
3. *Verödung der Innenstadt.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Unionbrücke für Lkws > 7,5 t nicht zugelassen ist.

6.2.52

Frau [REDACTED], Wasserstraße [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ist alles zu viel!

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen. Das Projekt ist hinsichtlich seiner Größe unbedenklich. Wie unter 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5 und 6.1.25 sind keine Kapazitätsengpässe oder negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten.

6.2.53

Herr [REDACTED], Gerberstraße [REDACTED] 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Das Einkaufcenter ist meiner Meinung nach eine „Totgeburt“! Siehe andere Städte, die unsere Stadträte schon besuchen durften. Leider ist unsere Obrigkeit beratungsresistent! Es stehen Existenzen auf dem Spiel!

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.18 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Wie unter 6.1.27 dargestellt, handelt es sich nicht um ein klassisches Einkaufszentrum. Erfahrungen aus anderen Städten lassen sich alleine schon deswegen nur bedingt auf Offenburg übertragen. Unabhängig davon gib es gute und weniger gute Beispiele. Es gibt Einkaufszentren die sich positiv oder aber auch negativ auf die vorhandene Innenstadt ausgewirkt haben.

6.2.54

Herr [REDACTED], Goldgasse [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Sparkasse sollte nicht abgerissen werden. Gibt andere Möglichkeiten! Grünfläche Aufenthaltsatmosphäre.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.6 und 6.1.9

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.55

Frau [REDACTED], Carl-Blos-Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ich bin dagegen, weil ich denke, dass die Innenstadt anschließend Tod ist. Und das ist das Herz von Offenburg. Geld kann nur einmal ausgegeben werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.56

Herr [REDACTED], Lindenplatz [REDACTED], 77652 Offenburg
[REDACTED], Herr [REDACTED] und Frau [REDACTED], Hauptstr. [REDACTED], 77652 Offenburg
Frau [REDACTED], Zur Lindenhöhe [REDACTED], 77654 Offenburg
Herr [REDACTED], Lindenplatz [REDACTED], 77652 Offenburg
Frau [REDACTED], Lange Straße [REDACTED], 77652 Offenburg
Herr [REDACTED], Zur Halde [REDACTED], 77654 Offenburg
Frau [REDACTED], Zur Halde [REDACTED], 77654 Offenburg
Frau [REDACTED], Zur Halde [REDACTED], 77654 Offenburg
Frau [REDACTED], Weingartenstraße [REDACTED], 77654 Offenburg
Herr [REDACTED], Ringelgasse [REDACTED], 77652 Offenburg
Frau [REDACTED], Im Rindfleischgrund [REDACTED], 77654 Offenburg
Herr [REDACTED], Talstraße [REDACTED], 77749 Diersburg

Schreiben vom 13.01.2015 und 15.01.2015

Ich möchte in den folgenden Punkten Einspruch gegen das Bauvorhaben des City Centers in der nördlichen Lange Straße erheben:

1. In den beiden Gutachten (Junker im Nov. 2013 und GMA im Okt. 2014) werden die hohen Verkaufsflächen von 6450 qm für Mode, Sport, Schuhe als kritisch bewertet. Umsatz-Verschiebung (Umsatzverlust) von 9 % bzw. 12 % ist zum Nachteil der bisherigen Geschäfte. Beide Gutachten kommen zu einer unterschiedlichen Bewertung. Auf Seite 16 des Gutachtens von Junker fordert er eine 20 % Flächenreduzierung des Centers, bezogen auf die 6.450 qm, somit wären 1.290 qm weniger richtig. Weshalb wird die geforderte Flächen-Reduzierung außer Acht gelassen, wenn dieses Problem gutachterlich aufgezeigt wird? Wir erheben Einspruch gegen den zu hohen Textil- Flächenanteil.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

In der Stellungnahme zum Handel unter 6.1.25 wird ausgeführt, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind. Beide Gutachter kommen zudem selben Ergebnis. Junker + Kruse fordert in seinem Gutachten keine Flächenreduzierung. Er weist nur darauf hin, dass eine Flächenreduzierung zumindest rechnerisch, zu geringeren und damit verträglicheren Umsatzumverteilungen führen. Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben aber aufgrund der Rahmenbedingungen noch innenstadtverträglich.

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

2. Beide Gutachten haben in der Berechnung der Gesamt-Verkaufsfläche der Stadt Offenburg die geplante Fläche von Möbel Braun mit 27.000 qm ausgelassen. Daher kommen die Gutachten nur auf 190.580 qm Verkaufsfläche. Durch diese unvollständige Betrachtung sind die Auswirkungen auf die Innenstadt nur gering aussagekräftig. Des Weiteren werden in beiden Gutachten die Umsatzanteile des Online Handels ausgelassen. Daher erheben wir Einspruch gegen die unvollständige Flächenbetrachtung und die fehlende Beachtung der Umsatzanteile des Online-Handels.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.22 und 6.1.23

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Den Berechnungen in den Innenstadtverträglichkeitsgutachten liegt der vorhandene Bestand zugrunde. Ungeachtet dessen wurde die geplante Ansiedlung von Möbel Braun im Rahmen der abschließenden Wertung berücksichtigt.

3. Der Verkaufsflächen-Zuwachs von 28 % in der Innenstadt wird bei Junker kritisch betrachtet, jedoch dann herunter gerechnet und zum Schluss positiv dargestellt. Wir erheben Einspruch gegen die sehr optimistisch interpretierte Auswirkung. Bitte legen Sie eine realistische Worst Case Berechnung vor, die die Gefahren für die Innenstadt objektiv beurteilt!

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Wie im Gutachten auf Seite 7 dargestellt sieht Junker + Kruse einen Verkaufsflächenzuwachs von 28% ohne Würdigung der jeweiligen Situation vor Ort pauschal als kritisch an. In einem Verträglichkeitsgutachten werden die Auswirkungen eines konkreten Vorhabens an einem bekannten Standort beurteilt. Im vorliegenden Fall kommt Junker + Kruse zum Schluss, dass „vor dem Hintergrund der geplanten Schließung von Angebotslücken die Gesamtzuwächse von 28 % der geplanten Konzeption grundsätzlich als noch akzeptable Größenordnung zu bewerten sind, die jedoch nicht überschritten werden sollte.“

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Bei der Berechnung der Umsatzumverteilung wurde der ungünstigste Fall betrachtet.

4. Im Bebauungsplan Nr.152 (textliche Festsetzung + örtliche Bauvorschrift) Pkt. 1.1.1.2 fehlt die Obergrenze für das textile Angebot. Die Maximal-Verkaufsflächen pro Warengruppe sind undefiniert. Das Schreiben des Handelsverbands Südbaden vom 15.10.2013 ist nicht umgesetzt. Wir erheben Einspruch und fordern, die Maximalwerte noch festzulegen. Wir erheben Einspruch gegen die fehlende Angabe der maximalen Verkaufsflächen mit Quadratmeter-Angaben pro Warengruppe. Eine Re-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

gelung, die nur im städtebaulichen Vertrag steht und keine Bindungswirkung für zukünftige Eigentümer/Nutzer hat, bietet keinen Schutz für Sortiments-Struktur in Offenburg.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Der Bebauungsplan sieht für die Sortimentsgruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport“ in der textlichen Festsetzung Teil A Nr. 1.1.1.2 eine Obergrenze bei 6.450 qm vor. Auch die anderen relevanten Warengruppen wurden im Bebauungsplan mit einer Obergrenze versehen.

Dem Handelsverband Südbaden lag bei seinem Schreiben vom 15.10.2013 noch kein Bebauungsplanentwurf vor. Die Anregungen sind daher weitgehend überholt. Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

5. Im Bebauungsplan Nr. 152 (textliche Festsetzungen+ örtliche Bauvorschriften) Pkt. 1.1.1.2 im Sortiment Hausrat, Glas, Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextil, Gardinen und Bettwaren wurden 1500 qm als Maximum definiert. Es fehlt jedoch die Quadratmeter-Verteilung pro Sortiment und deren Maximal-Größe. Laut der aktuellen Beschlussvorlage bedeutet das, dass eines dieser Sortimente die kompletten 1500 qm besetzen könnte. Hier sollte eine genauere Aufgliederung erfolgen, vor allem für die Zukunft, damit die Vielfältigkeit der Sortimente in der Stadt Offenburg gewahrt bleibt. Wir erheben Einspruch und bitten um Konkretisierung und Klarstellung, dass die Maximal-Größe jedes dieser Sortimente bei 300 qm Verkaufsfläche liegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Untergliederung der Sortimentsgruppe ist städtebaulich nicht erforderlich. Eine Untergliederung wäre im Übrigen unüblich, da sich in der Warengruppe einzelne Sortimente nicht problemlos abgrenzen lassen.

6. Die Tiefgaragenplätze sind für die geplanten Umsätze und Autozahlen auch mit 500 Stück zu gering, da ein Großteil der Stellplätze schon anderweitig verplant ist. Der geforderte Ersatz für die oberirdisch entzogenen Plätze ist noch ungeklärt. Zu den bisher bestehenden 330 Parkplätzen werden nur 120 zusätzliche Parkplätze erstellt, obwohl bei 12.000 qm Verkaufsfläche 400 zusätzliche Parkplätze erforderlich wären. In der Innenstadt gilt, dass pro 30 qm Verkaufsfläche je 1 Parkplatz errichtet werden muss. Hierbei ist noch außer Acht gelassen, dass Wohnungseigentümer und Mitarbeiter im Center auch einen Parkplatz benötigen. Wieso werden dem Investor Parkplätze erlassen, die aufgrund der zusätzlichen 12.000 qm Verkaufsfläche nötig wären? Wir machen darauf aufmerksam, dass die geringe Parkplatz-Anzahl die Gefahr von Rückstau und erhöhtem Parkplatz-Druck in der Lange Straße birgt. Der Parkplatz-Mangel kann zu negativen Kunden-Wahrnehmungen und Verärgerung füh-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

ren. Die wegfallenden Anwohner-Parkplätze der Lange Straße sollten in der neuen Garage separat dargestellt und den Anwohner zu einem vertretbaren Preis angeboten werden. Diese Plätze sollten dann den Kunden nicht zur Verfügung stehen, sondern nur Anwohner. Gleiches gilt für Center-Mitarbeiter-Parkplätze. Außer rechnerischen Darstellungen sind konkret keine Ersatzplätze geschaffen. Die spezifischen Probleme der Parkplatz-Reduzierung in der Lange Straße müssen dazu addiert werden. Die bisherige Überlegung der gleichmäßigen Nutzung der verschiedenen Tiefgaragen ist eine zu eingeschränkte Sichtweise. Die Spitzenbelastung an Freitagen und Samstagen ist zu wenig gewichtet.

Wir erheben daher Einspruch und fordern, dass die Parkplatz-Anzahl mindestens auf 700 erhöht wird. Darüber hinaus müssen Anwohner- und Mitarbeiterplätze separat berücksichtigt werden. Ideal wären 500 Kundenparkplätze und die restlichen 200 Stellplätze für Center-Mitarbeiter, Sparkassen-Mitarbeiter und Anwohner.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.4 und 6.1.5

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der Projektentwickler muss die erforderlichen Stellplätze in vollem Umfang herstellen. Es werden keine Stellplätze erlassen. Wie dargestellt muss in der Offenburger Innenstadt bei Verkaufsstätten größer 700 qm ein Stellplatz pro 30 qm Verkaufsfläche nachgewiesen werden. Die Stellplätze für Mitarbeiter sind dabei bereits berücksichtigt. Vorhandene ungebundene Stellplätze werden bei dem Nachweis angerechnet.

7. Bei der Ergänzungsvorlage Drucksache Nr. 152/14 v. 11.11.2014 in Pkt. 2.1 steht, dass Einzelhandelsbetriebe aller Art mit Klein- und Großflächen zulässig sind. Hier fehlt die Begrenzung der Stückzahl der kleinen Geschäfte unter 200qm und die Stückzahl der großen Flächen. Aus den großen Verkaufsflächen sollten nicht kleine Stückelungen entstehen dürfen. Wie kann dies begrenzt werden? Die Stückzahl pro Größeneinheit und die Gesamt-Stückzahl der Geschäfte sollte festgelegt werden. Dies sei angeblich im städtebaulichen Vertrag geregelt, der jedoch der Öffentlichkeit unzugänglich ist. Im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 152 v. 16.10.2014 Seite 20, Punkt 10, wurde dies angesprochen, jedoch nicht in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem sollte dieser Punkt. auch für einen zukünftigen Betreiber festgesetzt sein.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Die kleinen Läden, die in stärkerer Konkurrenz zu den Geschäften in der Innenstadt stehen, werden im städtebaulichen Vertrag anzahlmäßig auf 20 beschränkt. Eine Begrenzung der großen Läden bzw. eine Begrenzung der Gesamtanzahl ist aufgrund der Verkaufsflächenobergrenze von 12.000 qm nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

8. Bisher waren 11.250 qm maximale Verkaufsfläche geplant. Wieso ist nun von 12.000 qm Verkaufsfläche die Rede? Wir erheben Einspruch, und fordern die qm Zahl auf 11.250 qm auch im Text festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gesamtgröße liegt nur marginal über dem im Rahmen der Untersuchung konkret untersuchten Konzept der OFB mit 11.250 m². In dem Verträglichkeitsgutachten der GMA wird auf Seite 20 auch gutachterlicherseits klargestellt, dass die Gesamtgröße von 12.000 m² für die Innenstadt von Offenburg als verträglich eingestuft werden kann. Hintergrund ist die Tatsache, dass im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens, die Verkaufsfläche ausschließlich anhand der Geschossfläche bestimmt wurde. Die Gesamtverkaufsfläche der einzelnen Ladenlokale kann daher in Abhängigkeit von der Innenraumplanung geringfügig abweichen.

9. Im Entwurf der Begründung des Bebauungsplans Nr. 152 v. 16.10.2014 Seite 20 Pkt 10. gelten die Regelungen nur für den jetzigen Eigentümer/Betreiber. Er wird auf 10 Jahre verpflichtet. Was passiert danach? Die Gutachten fokussieren sich nur auf das Branchenkonzept von OFB. Was passiert, wenn die OFB die Vermietung nicht, wie gewünscht, hinbekommt? Kann die OFB alles umstellen? Was geschieht, wenn die OFB das Projekt, wie geplant, verkauft und ein anderer Betreiber/Center-Manager die Sortiments-Mischung ändert? Wie weit ist der neue Betreiber an den jetzigen Bebauungsplan gebunden? Kann dies rechtlich ' im heutigen Bebauungsplan schon festgelegt werden? Wir erheben Einspruch gegen diesen ungeregelten Punkt, und bitten um klare Regelungen für die Zukunft.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25 und 6.1.26

Der Bebauungsplan gilt stets unabhängig von dem jeweiligen Eigentümer oder Betreiber. Das gleiche gilt im vorliegenden Fall auch für den städtebaulichen Vertrag. Nach einem Zeitraum von 10 Jahren entfällt die Betreiberpflicht. Außerdem können einzelne Änderungen vorgenommen werden. Durch den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag wird allerdings gewährleistet, dass das städtebauliche Konzept und das Handelskonzept in seinen Grundzügen unverändert bleiben, sodass auch langfristig negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

10. Ist der bisher nicht öffentliche städtebauliche Vertrag für die nachfolgenden Eigentümer/ Betreiber /Center Manager bindend? Was passiert wenn das Center in der geplanten Mischung der Anbieter nicht funktioniert? Welche Pflichten hat der Center-Eigentümer und Betreiber gegenüber der Stadt Offenburg bei großen Leerständen? Es gibt genügend Center, die Leerstände haben und später Probleme für die Stadt darstellen. Dies ist zum Schaden des gesamten Handels. Welche Regelungen gibt es bei einer Worst Case Situation?

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25 und 6.1.26

Der Vertrag ist auch gegenüber Rechtsnachfolgern bindend. Alle Expertenmeinungen gehen davon aus, dass das Quartier gut funktionieren wird. Ein „Worst-Case“-Szenario, das von großen Leerständen ausgeht, gibt es daher nicht. Das Einkaufsquartier unterscheidet sich in wesentlichen Punkten deutlich von klassischen Einkaufszentren in anderen Städten, sodass Vergleiche mit anderen Städten, in den sich klassische Einkaufszentren mittelfristig als problematisch erwiesen haben, nicht statthaft sind.

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

11. Die Fassaden-Gestaltung auf der nördlichen Hauptstr. sollte auch für das Eckgebäude (Metzgerei Burg) gelten und nicht, wie bisher geplant, mit Klinker aus Norddeutscher Bauweise, die das Stadtbild verzerren. Die Sparkasse hält sich auch daran, die bisherige Fassade dem Stil der nördlichen Hauptstraße wieder anzugleichen. Der Gestaltungsausschuss sollte sich diesem Thema annehmen, da jedes Wohnhaus auch kritisch begutachtet wird. Wir erheben Einspruch gegen diesen nicht homogenen Baustil. Die Fassade sollte den angrenzenden Gebäuden optisch angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Mit dem Bauherrn ist vertraglich vereinbart, dass die Fassadengestaltung aus einem begrenzten konkurrierendem Verfahren oder einer gleichwertigen Lösung zur Qualitätssicherung hervorgehen soll.

12. Der Flächennutzungsplan weist Grünflächen aus, die im jetzigen Bebauungsplan fehlen. Mit welchem Recht, darf der Bebauungsplan vom sehr genauen Flächenplan abweichen? Einspruch gegen die Verminderung der Begründung, hier muss noch Ersatz erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.9 und 6.1.10

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

13. Die denkmalrechtlichen Einwände des Klosters sind bisher nicht berücksichtigt. Die oberirdische Bebauung und Verkehrsbelastung morgens früh und am Tage ist für das Kloster und Schule in den Schall- und Verkehrsgutachten als belastend festgestellt. Welche Lösung bieten Sie für dieses Problem? Wir erheben Einspruch gegen die bisher vorgelegte Gebäudehöhe, Gebäude-Abstände und Lärmbelastenden LKW Aus- und Einfahrten. Die Dämpfung der Be- und Entladegeräusche ist nicht ausreichend festgelegt. Die Belieferungszeiten sollten festgelegt werden. Die nötigen Schallschutz-Maßnahmen seitens des Klosters, z.B. verbesserte Fenster, sollten von der Stadt oder von dem Bauherrn übernommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.2 6.1.3, 6.1.13 und 6.1.14

Aufgrund des Einwands in der ersten Offenlage, befasst sich das aktuelle Schallgutachten gesondert dem Kloster und der Schule. In dem Gutachten wird die Situation ausdrücklich als nicht belastend dargestellt. Es wird nachgewiesen, dass die Grenzwerte, die für Schulen gelten, nicht erstmalig oder weitergehend überschritten werden.

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, und aus den ergänzenden Ausführungen ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

14. Es fehlt eine Verkehrs-Weiterleitung, wenn die Center-Tiefgarage voll ist. Wohin sollen die Kunden fahren? Das Verkehrs-Konzept geht nicht von einer Vollbesetzung der Tiefgaragen aus. Eine direkte Fahrt zum Parkhaus Wasserstraße ist nicht mehr über die Wasserstraße möglich.

Hier sollte die Okenstraße durch entsprechende Änderung der Verkehrsrichtung einen kurzen Weg zum nächstgelegenen Parkhaus ermöglichen. Andernfalls steigt der Kunden-Parksuchverkehr massiv an und es kommt zu zusätzlichen Umwelt-Belastungen. Eine Parkleitsystem-Erweiterung ist unbedingt nötig. Wir erheben Einspruch, gegen die bisherige Verkehrsplanung, die fehlende Wirkungsanalyse an den wichtigen Knotenpunkten sowie fehlenden Lösungen bei Vollbesetzung des Center-Parkhaus.

Für eine entsprechende Berücksichtigung meiner Punkte, danke ich.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1 und 6.1.5

Wie unter 6.1.5 dargestellt, wird das städtische Parkleitsystem an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. In der verkehrlichen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Verkehrskonzept auch zu den Spitzenzeiten funktioniert. Diese liegt nicht bereits schon dann vor, wenn alle Parkhäuser belegt sind. Auch zu anderen wichtigen Knotenpunkte lassen Aussagen treffen. Das dem Verkehrsgutachten zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Grunde liegende Verkehrsmodell umfasst das gesamte relevante Straßennetz in Offenburg. Daher sind auch die Auswirkungen auf die Verkehrsbelastungen der o. g. Straßen und Straßenabschnitte abgebildet. In der Grabenallee und der Ortenberger Straße ist beispielsweise von einer Zunahme von 1.000 Kfz/Tag und in der Wilhelmstraße von bis zu 2.000 Kfz/Tag auszugehen.

Auf Basis der vorhandenen Zeitreihe der Verkehrsbelastungen auf der Wilhelmstraße ist die durch das Einkaufsquartier zusätzlich erzeugte Verkehrsmenge als unkritisch einzustufen. In den letzten vier Jahren hat die Verkehrsbelastung auf der Wilhelmstraße von rund 16.500 Kfz/24h auf rund 14.000 Kfz/24h abgenommen. Die prognostizierte Verkehrsbelastung mit Einkaufsquartier liegt auf der Wilhelmstraße mit 15.900 Kfz/24h damit innerhalb der Leistungsfähigkeit der Wilhelmstraße und des Knotens Wilhelmstraße/Weingartenstraße. Weitere Veränderungen im Hauptverkehrsstraßennetz im weiteren Umfeld des neuen Einkaufsquartiers liegen unter dieser Fahrzeugmenge und sind verkehrsplanerisch nicht relevant.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist im nördlichen Bereich der Hauptstraße und auf der Gustav-Rée-Anlage Richtung Unionbrücke sowie auf der Unionbrücke zu erwarten. Der Knoten Gustav-Rée-Anlage/Unionbrücke wird daher signalisiert und erhält ein Rechtsabbiegegebot von der Gustav-Rée-Anlage auf die Unionbrücke.

Aus den Ausführung und den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.57

Frau [REDACTED], Geroldsecker Straße [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- *Leere Innenstadt*
 - *Parkplätze*
 - *Wenn, dann nur mit Läden / Ketten/ Firmen, die noch nicht in der Innenstadt vorhanden sein*
- KEIN Umzug der bereits bestehenden Läden!!!**

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.4, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Die Auswahl von Mietern erfolgt durch den Projektentwickler und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein Umzug von bereits vorhandenen Läden ist nicht vorgesehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.58

Herr [REDACTED], Regerweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

*Möchte kein Einkaufscenter, weil unsere schönen Geschäfte darunter leiden.
Möchte Beratung (persönliche) und keine Massenabfertigung und ewig suchen muss.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Die Vermietung der Ladenlokale ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen handelt es sich bei dem Projekt um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter.

6.2.59

Herr [REDACTED], Am Pflenzinger [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Zu viel Handel

Verkehr + Parken problematisch

Auffassung der Verwaltung wird hier wiederholt nicht ernsthaft abgewogen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Dem Gemeinderat wird der Vorschlag unterbreitet, den Beschluss entsprechend der Verlage zu treffen. Hierbei steht es dem Gemeinderat aber regelmäßig frei, einzelne Einwendungen zu diskutieren und anders zu gewichten.

6.2.60

Frau [REDACTED], Prinz-Eugen-Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Ich befürchte Leerstände in der Innenstadt. Außerdem ist mir aus anderen Städten bekannt, dass solche Einkaufsstätten in Randlagen veröden bzw. nur Billig – Ketten beheimaten. Das brauchen wir in Offenburg nicht!

Investitionen in der Innenstadt, Marktplatz, Lindenplatz, Steinstraße wären in jedem Fall sinnvoller.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Parallel zur Entwicklung des Einkaufsquartiers werden der Lindenplatz und die Steinstraße aufgewertet. Die Maßnahmen sind Bestandteil des Entwicklungskonzepts Innenstadt. Hierbei handelt es sich um einen Masterplan für die gesamte Innenstadt, in dem die wesentlichen Ziele und Handlungsfelder für die nächsten 12 Jahre aufgezeigt werden.

6.2.61

Herr [REDACTED], Prinz-Eugen-Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- *Überflüssig weil es in der Innenstadt bereits genügend Geschäfte gibt, die bereits mit dem Internetverkauf Konkurrenz haben.*
- *Bebauung mit günstigem Wohnraum inklusive einer kleinen Supermarkt wäre viel sinnvoller*
- *Verkehrssituation durch weggefallenen Parkplätze und durch Lieferverkehr prekär*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.7, 6.1.23 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

Im Übrigen wird die vorhandene Tiefgarage erweitert, sodass in dem Quartier ca. 120 zusätzliche Stellplätze entstehen, während im öffentlichen Straßenraum nur wenige Stellplätze entfallen.

6.2.62

Herr [REDACTED], Behringstraße [REDACTED], 77656 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- Benötigen wir nicht.*
- Zusätzlich zu dem jetzigen Verkehrschaos noch mehr Verkehr.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1 und 6.1.7

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

6.2.63

Frau [REDACTED], Wilhelmstraße [REDACTED], 76437 Rastatt

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wie in Rastatt schon erlebt, ist die Planung für einen so schönen Stadtkern einfach tödlich. Es widerspricht jeglicher Innenstadtbelegung. Zudem ist die Konkurrenz zu groß für die Einzelhändler.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.25 und 6.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.64

Herr [REDACTED], Am Pflenzinger [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Zur Innenstadtverträglichkeit des geplanten Einkaufcenters auf dem Sparkassenareal habe ich folgende Bedenken:

Die desaströse Entwicklung des Karstadt Konzerns wird auch vor dem Offenburger-Karstadt-Haus nicht Halt machen. Die Geschäftsführer haben in den letzten Jahren reihenweise das sinkende Schiff verlassen und sich anderweitig orientiert.

Das Offenburger Karstadt-Haus ist verbaut, hat wenig Schaufenster, überdimensionierte, tote Anlieferungsflächen auf der Nord-Ostseite, hindernde Treppen auf der Westseite, dazu eine weitgehend geschlossene Fassade aus den 70-er Jahren und eine wenig einladende Tiefgaragen-Situation.

Ein Umbau wird sich nicht lohnen. (siehe ehemaliges Keilbach-Haus jetzt H&M) Ein Nachmieter wird sich schwerlich finden. Ein Leerstand zumindest in den oberen Stockwerken ist vorhersehbar.

Der Lindenplatz wird dadurch enorm an Qualität verlieren. Kommt dann das neue Einkaufscenter auf dem Sparkassenareal dazu, dann „Gute Nacht“ Lindenplatz und Steinstraße.

Andererseits wäre dieses Karstadt Gelände - nach einem Abriss - ein hervorragender Standort für ein architektonisch gelungenes, zeitgeistiges Erlebnishaus (Einkaufscenter) mit einladender TG-Anbindung und einem neuen S-Bahn-Halt „Stadtmitte“. Offenburger hat seit einigen Monaten einen Gestaltungsbeirat mit überaus qualifizierten Architekturprofessoren und überdies mit Herrn Martini einen fähigen Architekten und Stadtplaner als Baubürgermeister. Die Zeiten sind Gott sei Dank vorbei, in denen fachfremde Juristen als Baubürgermeister einen verkorksten Marktplatz fabriziert und sich in dieser Fehlplanung des Sparkassenareals verrannt haben.

Deshalb-wie von Florence Wetzei (Offenburger Liste) - provokant gefordert:

Zurück auf Los: Neuplanung Nördliche Innenstadt unter Beteiligung des regionalen Einzelhandels und der interessierten Bürgerschaft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Eile mit Weile! Das Gelände liegt mittlerweile jahrzehntelang brach und ist teilweise als parkartige Grünfläche über der Sparkassen Tiefgarage angelegt. Es gibt keinen Grund dieses riesige Areal im Hau-Ruck-Verfahren nach Gutdünken eines Großinvestors – subventioniert mit öffentlichen Mitteln - überbauen zu lassen.

Nötig wäre eine behutsame, wachstumsfähige Innenstadtentwicklung, unter einer mit der gebotenen Sorgfalt durchzuführenden Gesamtplanung.

Fazit:

Kein Offenburger Monopoly-Spiel für übermächtige Center-Entwickler auf dem Sparkassenareal, bei dem der innerstädtische Offenburger Einzelhandel nicht mitspielen darf und deshalb nur verlieren kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Areal in der nördlichen Innenstadt stellt zweifellos den größten städtebaulichen Missstand in der Offenburger Innenstadt dar. Da es sich teilweise in städtischem Eigentum befindet, kommt das Areal vorrangig für eine Entwicklung in Frage. Auf dem Karstadtgelände besteht im Gegensatz dazu momentan kein Handlungsbedarf. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Der Fortbestand von Karstadt hängt weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Gegenwärtig kann nicht davon ausgegangen werden, dass Karstadt sein Haus am Lindenplatz in absehbarer Zeit schließen wird.

Unabhängig davon basiert die Neuplanung der nördlichen Innenstadt auf einem groß angelegten Beteiligungsprozess. Die interessierte Bürgerschaft hatte ebenso wie der örtliche und überörtliche Einzelhandel ausreichend Gelegenheit sich an den Planungen zu beteiligen. Die gut besuchten Informations- und Diskussionsveranstaltungen und die Anzahl der Anregungen machen deutlich, dass die Beteiligungsmöglichkeiten von sehr vielen genutzt wurden.

6.2.65

Frau [REDACTED], Friedrichstraße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Unsinnig, Größenwahn, kein „gutes“ Konzept

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.

6.2.66

Frau [REDACTED], Malvenstraße [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Bin gegen die Uniformierung der Zentren. Überall die gleichen „billigen“ Geschäfte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Auswahl von Mietern erfolgt durch den Projektentwickler und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Wie unter 6.1.27 dargestellt, handelt es sich bei dem Projekt um kein klassisches Einkaufscenter. Von einer Uniformierung der Städte kann daher keine Rede sein.

6.2.67

Herr [REDACTED], Lerchenbergweg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Keine Entwicklung der nördlichen Hauptstraße

Lindenplatz kaputt gemacht

Verkehr und Parken kann nicht klappen

30 % kommt 30 % geht, was ist gewonnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5, 6.1.8, 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.68

Herr [REDACTED], Hauptstraße 61, 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

1. Auf die Gemeinde Offenburg werden hohe Schadensersatzansprüche zukommen weil die Verkehrs- und sonstige Immissionsverursachung, sowie der einhergehende Verfall der historischen Innenstadt durch starke Handels- und Lageverschiebungen, die Stadt in Regress genommen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.2, 6.1.20 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Schadensersatz kann in dem Zusammenhang in der Regel nicht geltend gemacht werden. Da durch die Maßnahme schädlich Auswirkungen nicht zu erwarten sind bzw. in den vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden, kann auf weitere Ausführungen hierzu verzichtet werden.

2. Die vorgestellten Gebäude mit ihrer nordischen Klinkerfassaden passen nicht in das süddeutsche Stadtbild. Ein Verstoß gegen die Stadtbildsatzung liegt vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen liegt das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Stadtbildsatzung.

3. Den Neuen Geschäften auf dem Centerareal werden vielfache Vereinfachungen was außen Bestuhlung, Werbung, Bauliche noritäten (z.B. Besonnungs- und Markisensystemen, Überdachungen, zugestanden die so in der Innenstadt bisher nicht genehmigt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

An die Geschäfte im Quartier werden die gleichen gesetzlichen Anforderungen gestellt, wie an die anderen Geschäfte. Bei Werbeanlagen ist allerdings darauf zu achten, dass gem. Werbeanlagensatzung an die Anlagen unterschiedlich Anforderungen gestellt werden, je nachdem in welcher Schutzzone sie sich befinden. Das Einkaufs-quartier und die historische Altstadt befinden sich nicht in der gleichen Schutzzone.

6.2.69

Herr [REDACTED], Kreuzkirchstraße [REDACTED], 77652 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Wir brauchen Parkraum für die Stadtbesucher u. andere. Man soll die Stadt aufwer-ten und nicht die Kundschaft abziehen.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.4, 6.1.7 und 6.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Be-denken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.70

Herr [REDACTED], Ortenberger Straße [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen 16.01.2015

Bin nicht für Center

Sparkasse und Stadt haben damals Grünanlagen zerstört (stück „Alt Offenburg“) Fußgängerbrücke v. Wilhelmstraße über Bahngraben zugänglich besser Anbindung Oststadt.

Zusätzlich Parkplätze schaffen!

Stellungnahme der Verwaltung

Die ablehnende Haltung wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit der Maßnahme wird die Tiefgarage erweitert. Es werden ca. 120 zusätzliche Stellplätze geschaffen. Eine zusätzliche Brücke über den Bahngra-ben ist nicht vorgesehen. Eine entsprechende Maßnahme wird durch den Bebau-ungsplan aber weder erschwert noch verhindert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Den Bedenken kann deshalb nicht gefolgt werden.

6.2.71

Herr [REDACTED] (Name nicht lesbar), Metzgerstraße [REDACTED]

Schreiben eingegangen 16.01.2015

- Verweisung der Süd-Innenstadt
- Zunahme der Verkehrs Langestraße
- Karstadt?

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Aus der Verkehrsuntersuchung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird deutlich dass der Verkehr in der Langen Straße aufgrund der geänderten Verkehrsführung abnehmen wird.

Der Fortbestand von Karstadt hängt aber weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Daher wird die Stadt ihr stadtplanerisches Zielekonzept nicht von den einzelwirtschaftlichen Erwägungen eines einzelnen Geschäftsinhabers abhängig machen. Gegenwärtig kann außerdem nicht davon ausgegangen werden, dass Karstadt sein Haus am Lindenplatz in absehbarer Zeit schließen wird.

Aus den Ausführungen und der o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

6.2.72

Frau [REDACTED], Königenberg [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen am 10.12.2014

Geld – Geld – Geld – Können die Menschen den Hals nicht vollgenug bekommen. Ist das der Lebenssinn! Der Götze Mammon? In der Innenstadt gibt es ausreichend Geschäfte für den allgemeinen Bedarf außer Lebensmittelcenter + Elektro.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.7, 6.1.25 und 6.1.27

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Durch das Vorhaben werden Angebotsdefizite behoben und die Attraktivität der Innenstadt gesteigert.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit: Anregungen aus der ersten Offenlage

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, die im Rahmen der ersten Offenlage abgegeben wurden, sind in der Anlage 7 unter 8.2 aufgeführt. Die Abwägungen der Stellungnahmen gelten unverändert, sofern die angesprochen Themen nicht auch in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

der zweiten Offenlage aufgegriffen und einer anderen Abwägung unterworfen wurden.

6.3 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange: Anregungen aus der erneuten Offenlage

6.3.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 13.01.2015

Der mit Schreiben vom 24. November 2014 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.

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

1. Sachstand

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

1.1 Altstandort „Druckerei“ (Objekt Nr. 00869) auf Grundstück, Flst.-Nr. 565.

Dieser Standort wurde am 08. Dezember 2014 auf Grundlage der Ergebnisse aus ergänzenden Analysen von zurückgestellten Bodenprobenmaterialien, die im Rahmen abfalltechnischer Untersuchungen im März 2014 im Bereich des Altstandortes entnommen worden waren, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Umnutzung in höherwertige Nutzung (Wohnbebauung)) über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

1.2 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 Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 27. September 2012 auf Beweisniveau "BN 1" mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.1 genannten identisch.

1.3 Altstandort „Glasmanufaktur“ (Objekt Nr. 00865), auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 812, 812/1 und 812/2.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

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 Beweismiveau "BN 1" mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz" in "B =Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.1 genannten identisch.

2. Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und

dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrWG einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.

Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z. B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann.

Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwasser im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollen stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

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

3.1 Vorgaben

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

über die dort vorhandenen Altstandorte sind jedoch soweit ausreichend, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann. Die Altstandorte stehen der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Eine Kennzeichnung der Altstandorte „Druckerei“ (Objekt Nr. 00869), „EWM Hauptstraße 25“ (Objekt Nr. 00978) und „Glasmanufaktur“ (Objekt Nr. 00865) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz des überschüssig anfallenden Erdaushub-/Bauschutts ist jedoch die nachfolgend genannten Auflage in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu übernehmen:

„Anfallende Erdaushub- und Bauschuttmassen aus den Bereichen der Altstandorte „Druckerei“ (Objekt Nr. 00869), „EWM Hauptstraße 25“ (Objekt Nr. 00978) und „Glasmanufaktur“ (Objekt Nr. 00865) sind im Hinblick auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen. Die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Verfügung zu stellen“.

3.2 Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, 5 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 7 Abs. 3 KrWG

3.3 Möglichkeiten der Überwindung

- keine -

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

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Informationen über die im Plangebiet vorhandenen Altstandorte soweit ausreichen, dass das Landratsamt aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zustimmen kann. Die Aussage, dass die Altstandorte der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegenstehen, wird von der Stadt geteilt.

Da eine Kennzeichnung der Altstandorte „Druckerei“ (Objekt Nr. 00869), „EWM Hauptstraße 25“ (Objekt Nr. 00978) und „Glasmanufaktur“ (Objekt Nr. 00865) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich ist, werden die Informationen zu den Altstandorten im Textteil des Bebauungsplans als Hinweise aufgeführt. Der Textbaustein mit den Anforderungen an den Umgang mit anfallenden Erdaushub- und Bauschuttmassen wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

6.3.6 Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 01.12.2014

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ Gemarkung Offenburg, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Ich weise jedoch darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

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

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Soweit noch nicht geschehen, setzen Sie bitte mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe in Verbindung.

Stellungnahme der Verwaltung

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

6.3.7 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Schreiben vom 22.12.2014

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

Der Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt – Unionsrampe, südlicher Teil“ befindet sich im Bereich der Planungen zur Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe – Basel (ABS/NBS KA-BA), Planfeststellungsabschnitt 7.1, wie sie vom 09.06.2008 bis 08.07.2008 öffentlich ausgelegt waren. Die Planungen des Vorhabenträgers sind zwingend zu berücksichtigen. Mit der Offenlage tritt die sogenannte Veränderungssperre in Kraft, nach der wesentliche wertsteigernde oder das geplante Vorhaben wesentlich erschwerende Veränderungen untersagt sind bzw. nicht entschädigt werden. Dies bitten wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Die Planungs- und Realisierungsabsicht für die im Jahr 2008 ausgelegte Planung der ABS/NBS KA-BA besteht fort. Eine gegenüber der Antragstrasse abweichende Entscheidung hat die DB Netz AG als Antragsteller des Planfeststellungsverfahrens und Vorhabenträger nicht getroffen. Insbesondere ist die Realisierung der im Projektbeirat zur ABS/NBS KA-BA diskutierten Tunnelvariante bislang nicht geklärt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gegenüber der DB Netz AG keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet werden, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwz-RR 2002, 178) bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwz

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

2003 207, 208) entsprechen den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist. Für durch die neu hinzutretende Wohnbebauung ggf. erforderlich werdende zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hat daher die Stadt Offenburg im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Sorge zu tragen.

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

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellt, begründet der Bebauungsplan keine Bauvorhaben, die auf den betroffenen Grundstücken zu einer wesentlich wertsteigernden und das in der Stellungnahme der Bahn genannte geplante Vorhaben der Bahn wesentlich erschwerenden Veränderung führen. Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet werden, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren bzw. bei einem gestuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass laut einer aktuellen Pressemitteilung der Bundesregierung das von der Bahn genannte Ausbauvorhaben nicht weiter verfolgt wird.

6.3.8 Polizeipräsidium Offenburg

E-Mail vom 18.12.2014

Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“, Gemarkung Offenburg, auch weiterhin grundsätzlich zu.

Der zusätzlichen Umwandlung der nördlichen Lange Straße in einen verkehrsberuhigten Bereich - statt einer Fußgängerzone – wird zugestimmt, da zwar vor der Klosterschule dann nicht der Schutz einer Fußgängerzone vorhanden sein wird, aber dennoch eine wesentliche Verbesserung zur bisherigen Verkehrssituation entstehen wird. Mit dem Zulassen dieses Fahrverkehrs wird sich aber auch der „Fremdverkehrsanteil“ im Bereich Lange Straße / Gustav-Ree-Anlage entgegen der bisherigen Planungen erhöhen. Fremdverkehr soll in einem verkehrsberuhigten Bereich lediglich eine nachgeordnete Rolle spielen, deshalb ist es unerlässlich, dass der Kraftfahrzeugverkehr, der aus dem Parkhaus „Sparkasse“ ausfährt, primär in Richtung Unionrampe gelenkt wird.

Wie in den Bebauungsplanunterlagen beschrieben, trägt die Stadt dem Umstand des möglichen Verkehrsaufkommens im verkehrsberuhigten Bereich bereits selbst Rech-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

nung, in dem die Gustav-Ree-Anlage als Einbahnstraße festgelegt wird. Der Festlegung auf die Ost-West-Richtung wird zugestimmt. Den geplanten Maßnahmen wird bis zur mittelfristigen Neukonzeption des innerstädtischen Verkehrsnetzes zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass einer Umgestaltung der Gustav-Rée-Anlage zu einem verkehrsberuhigten Bereich und der Einrichtung eines Einbahnverkehrs zwischen Hauptstraße und Lange Straße ebenso wie der Umgestaltung der nördlichen Lange Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich zugestimmt wird.

Wie weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan hierzu keine Regelungen trifft. Davon ausgenommen, ist die Festsetzung der Gustav-Rée-Anlage als verkehrsberuhigter Bereich.

6.3.9 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 17.12.2014

Gegen die Aufstellung des genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Für eine sichere und zukunftsorientierte Stromversorgung ist innerhalb des zu bebauenden Areals die Erstellung einer Trafostation erforderlich. Über diese Trafostation könnte dann auch die ehemalige Stadthalle und die Tiefgarage versorgt werden. Die kundeeigenen Trafostationen Stadthalle und Tiefgarage könnte dann rückgebaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

6.3.10 Kabel BW GmbH

E-Mail vom 23.12.2014

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.

Die Stellungnahme gilt unverändert weiter.

E-Mail vom 16.05.2014

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 02.10.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme vom 02.10.2013:

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

6.3.11 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

E-Mail vom 15.01.2015

Wir bitten Sie, das Kapitel 6.8 (Ver- und Entsorgung) in der Begründung zum Bebauungsplan wie folgt abzuändern:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet. Laut Wasserhaushaltsgesetz § 55 ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu versickern. Eine Flächenversickerung ist in der Innenstadt, in der die Grundstücke häufig vollständig versiegelt und überbaut sind, nicht möglich. Um den Abfluss von Dachflächenwasser zu reduzieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer begrünt werden müssen.

Darüber hinaus sind die Belange der Entwässerung des Plangebietes aus Sicht des Abwasserzweckverbandes „Raum Offenburg“ entsprechend der Stellungnahme vom 16.5.2014 in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Textbaustein in der Begründung wird wie vorgeschlagen geändert. Inhaltlich sind damit keine Änderungen verbunden.

6.3.12 SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft

E-Mail vom 16.01.2015

Durch die vorgesehene Umbaumaßnahme einer Einbahnregelung in Ost-West-Richtung in der Gustav-Rée-Anlage zur Hauptstraße, wird es nicht mehr möglich sein, wie beispielsweise im momentanen Samstagsfahrplan „Schlüsselbus Offenburg“ von der Haltestelle Stadtkirche über die Gustav-Rée-Anlage in Richtung Unionbrücke und weiter über Wilhelmstraße zur Haltestelle Rathaus zu fahren. Damit entfielen in diesem Fall die Anfahrt der Haltestelle Stadtkirche, da vom ZOB aus direkt auf die Unionbrücke gefahren werden müsste.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.3.13 Landesnaturschutzverband BW e. V.

E-Mail vom 15.01.2015

Dass bisher versiegelte Innenstadtfächen saniert und neu bebaut werden begrüßen wir sehr. Allerdings wünschen wir künftig eine um ein Stockwerk höhere Bebauung, weil der Baugrund nicht vermehrbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Bebauungsplanentwurf liegt das städtebauliche Konzept des Wettbewerbssiegers zugrunde, zu dessen Realisierung sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat. Das Konzept sieht eine für den Standort eine angemessene bauliche Dichte vor. Im Gegensatz zu anderen Plangebiet werden für den Geltungsbereich Mindesthöhen festgesetzt, sodass eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks nicht nur ermöglicht, sondern zwingend gefordert wird.

Im Übrigen handelt es sich bei der Gesamtmaßnahme um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die insbesondere auch darauf abzielt, den zusätzlichen Flächenverbrauch zu minimieren.

Dass die Flachdächer und Hauswände begrünt werden müssen ist bereits in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Anzahl der Bäume sollte aus unserer Sicht auf 30 verdoppelt werden, denn so viele Bäume werden vorher gefällt. Leider vermissen wir die Pflicht der Solarnutzung und Vorgabengaben zur Energieeinsparung (KfW-Standard/Klimaschutz).

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet ist durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle fachlich angemessen nach natur- und artenschutzfachlichen und -rechtlichen Kriterien umweltgeprüft worden. Das Gebiet hat nur eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Es sind 15 Ersatzbaumpflanzungen für die zu fallenden Bäume vorgesehen. Mehr sind räumlich in diesem Bereich nicht unterzubringen. Freiflächen die hierfür in Frage kommen, sind nur begrenzt vorhanden. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Tiefgarage sind die Freiflächen weitestgehend unterbaut. Der Verlust an Bäumen (nur drei der zu fallenden Bäume unterliegen aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzsatzung) wird allerdings durch die vorgeschriebenen Ersatzpflanzungen und durch Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Bahngrabens kompensiert werden.

Die Anforderungen der EnEV 2014 müssen eingehalten werden. Dadurch ist der Projektentwickler gezwungen, seinen Energieverbrauch gering zu halten. Eine Pflicht zur Solarnutzung ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Dass die "Selektive Prüfung eines Gebäudes auf Fledermausvorkommen" nur in einer Nacht vorgenommen wurde ist zu bemängeln, weil Fledermäuse bekanntlich sehr variabel bei der Wahl der Tag-, Sommer- und Winterquartiere sind. Auf jeden Fall sollten auch noch die Kellerräume auf Fledermauskot untersucht werden, falls dort Öffnungen nach außen vorhanden sind.

Unter Punkt 5, Ausgleichsmaßnahmen bemängeln wir, dass nur 18 Ersatzquartiere im Umkreis von 500 m aufzuhängen sind. Aus unserer Sicht sollte der Abstand auf 100 m verringert, die Anzahl auf 16 Fledermaus- und 20 Nisthilfen für Vögel verdoppelt werden. Empfehlenswert sind solche aus Holzbeton mit Marder- und Katzen-schutz. Aus unserer Erfahrung in Offenburg wissen wir, dass Nisthilfen mit 32 mm Fluglochweite und großem Brutraum am Besten angenommen werden.

Wir gehen davon aus, dass die an der Hauptstraße bereits abgerissenen Gebäude nicht auf Nistplätze des Mauerseglers untersucht wurden? Mit Sicherheit waren in dem Sanierungsgebiet in der alten Bausubstanz zahlreiche Nistmöglichkeiten für Mauersegler vorhanden. Deshalb sollten auch mindestens 10 Nisthilfen für Mauersegler als Ausgleichsmaßnahme vorgeschrieben werden. Diese können in Gruppen an höheren Gebäuden (Klosterschule (?), Mauersegler verursachen keinen Schmutz und leben nur 3 Monate hier) angebracht werden. Ihre Laute (Schreie) vermitteln ein "Gefühl des Südens", auf das wir doch so stolz sind?

Außerdem bitten wir in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass in die Fassaden der neuen Gebäude Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Mauersegler fest einzubauen sind, um den beiden gefährdeten Arten Lebensmöglichkeiten im neuen Quartier zu bieten. Vorschlag: Je Gebäudekomplex je 3 für beide Arten. Die Himmels-richtung ist den Architekten überlassen.

Wir sehen bei dieser Bebauung die Öffentliche Hand als Verkäuferin der Grundstücke in der Pflicht dafür zu sorgen, dass die Biologische Vielfalt auch in der Stadt zu fördern ist. Es kann nicht sein, dass wenn ein Quartier bisher der Natur keinen Lebensraum zugestanden hat, dies bei Neubauvorhaben wieder so sein darf. Die Ausgaben für den von uns vorgeschlagenen ökologischen Ausgleich stehen in keinem Verhältnis zu den Baukosten. Bitte beweisen sie uns den vielbeschworenen guten Willen der Stadtverwaltung! Nachdem bei den letzten 10 Neujahrsempfängen kein einziges mal der Begriff "Naturschutz" gefallen ist, haben wir dieses Jahr den Begriff sogar auf den drei Projektionsflächen neben und hinter unserer Frau OB Schreiner kurz Aufleuchten gesehen, ein Meilenstein!

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gebiet des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt- Unionrampe, südlicher Teil“ ist durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle fachlich angemessen nach natur- und artenschutzfachlichen und -rechtlichen Kriterien umweltgeprüft worden. Bei den Umweltuntersuchungen wurde die Stadthalle hinsichtlich eines potentiellen Fledermaushabitats mit Horchboxen untersucht. Es wurden keine Fledermausvorkommen über die Ultraschalllaute nachgewiesen. Über diese Untersuchung hinaus sind auch keine Fledermausspuren (etwa Fledermauskot) gefunden worden. Dadurch kann ein dauerhaftes Fledermausvorkommen auch über den Prüfzeitraum der Ultra-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

schallmessungen hinaus ausgeschlossen werden. Die Einflugmöglichkeiten an der alten Stadthalle wurden bereits unmittelbar nach der Begutachtung geschlossen. Auf eine potentielle Nutzung des Kellerbereichs durch Fledermäuse gibt es (mangels bekannter Einflugmöglichkeiten) keine Hinweise. Dies gilt ebenso für andere Gebäude, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme abgebrochen werden oder bereits abgebrochen wurden.

Es konnten im B-Planbereich keine Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln in den betroffenen Bäumen nachgewiesen werden. Es sind jedoch 2 Spaltenbäume sowie ein Baum mit Höhlen und Spalten festgestellt worden. Deshalb ist aus Gründen der Vorsorge die Aufhängung von Nisthilfen in der näheren Umgebung vorgesehen worden. Es sollen 3 Nistkästen für Blaumeisen, 2 Nistkästen für Kohlmeisen, 1 Nistkasten für Stare, 2 Nistkästen für Hausrotschwänze, 2 Koloniebrüterkästen für Haussperlinge vorgesehen werden. Weiterhin sind 6 Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse sowie 2 für höhlenbewohnende Fledermäuse vorgesehen. Die Baumfällungen werden außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt. Es ist ein Monitoring durch eine ökologische Bauüberwachung vorgesehen. Somit kann ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten könnten. Ein Vorkommen von Mauerseglern ist bei der Umweltuntersuchung nicht nachgewiesen worden, die Aufhängung von 10 Nisthilfen für diese Art erscheint deshalb nicht zwingend notwendig. Die an den Bäumen befestigten Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel wurden bereits montiert. Dabei wurden insbesondere öffentliche Flächen berücksichtigt, damit ein dauerhafter Erhalt gewährleistet werden kann. Sie wurden so nah wie möglich zum Gebiet hin liegend an fachlich geeigneten Stellen positioniert. Die Standorte befinden sich in 100 - 300 m Entfernung.

Die Anregungen wurden hinsichtlich Standortwahl der Nistkästen berücksichtigt. Im Übrigen kann den Anregungen und Bedenken nicht gefolgt werden.

6.3.14 Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein

E-Mail vom 16.01.2015

Angesichts der mit der 2. Offenlage vorgenommenen, hinsichtlich unserer Anregungen irrelevanten Änderungen verbleibt es bei unseren bisherigen Stellungnahmen.

Schreiben vom 22.05.2014

Wir möchten nochmals betonen, dass wir einer Entwicklung dieses zwischen Bahnhof/ZOB und Innenstadt liegenden und damit für Offenburg so wichtigen Areals selbstverständlich positiv gegenüber stehen und diese mittragen, vorausgesetzt die von der Stadt formulierten Ziele können damit erreicht werden.

Unsere Stellungnahme vom 5. März 2014 zum städtischen Vorhaben behält weiterhin volle Gültigkeit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Schreiben vom 05.03.2014:

1. Faktor Onlinehandel

Der stetig wachsende Anteil der Online-Käufe bzw. des im Internet getätigten Umsatzes bleibt nicht ohne Folgen. Wie bspw. die dem Schreiben angefügte Grafik zeigt, ist besonders in den Branchen/ Sortimenten, die für das Einkaufszentrum in Offenburg eine wesentliche Rolle spielen werden, der Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz bereits erheblich: In 2013 lag der Online-Umsatzanteil für die Sortimente Bekleidung/ Textil bei 18 %; für die Segmente "Spielwaren, Bücher/Medien" und "Elektro/ Elektronik" lagen die Anteile mit Prozentwerten zwischen 25 und 30 % sogar noch um einiges höher. Von einem weiteren kontinuierlichen Anstieg in den nächsten Jahren wird ausgegangen.

Der Handelsverband Deutschland (HDE) spricht aktuell von einem tiefgreifenden

Strukturwandel, in den Ladengeschäften seien bereits schwächere Frequenzen festzustellen. Alleine für 2014 rechnet der HDE mit einer nochmaligen Umsatzsteigerung im Internethandel von 17 %. Die Kaufkraft hingegen steigt nur unwesentlich. Faktisch wird so dem stationären Handel ein immer größer werdender Anteil der einzelhandelsbezogenen Kaufkraft, d.h. des "Marktes" irreversibel entzogen. Es stellt sich daher auch die Frage, wie sich die Situation zum Zeitpunkt der Eröffnung des Einkaufszentrums darstellen wird.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat in einem aktuellen Verfahren letztes Jahr auf die Situation des "steigenden Kaufkraftentzuges" durch den Online-Handel reagiert: In seiner (ablehnenden) Entscheidung vom März 2013 zum Zielabweichungsverfahren für das DOC Sinsheim wurde von ihm festgestellt, dass der Schwellenwert von 10 % auf Erfahrungen und Einschätzungen aus den 1990er-Jahren beruhe und er bereits im Jahr 2001 in den Einzelhandels-erlass aufgenommen worden ist. Der Schwellenwert sei daher vor der Verbreitung und massenhaften Nutzung des Internets entstanden und lasse den in den letzten Jahren aufgekommenen Internethandel außer Betracht. Dieser verzeichne indessen in den letzten Jahren jährliche Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich und stelle mittlerweile eine beachtliche und nicht zu vernachlässigende Größe im Marktgeschehen dar. Es müsse bei einer vorsichtigen Schätzung heute davon ausgegangen werden, dass zumindest ein hinzukommender Umsatzabfluss von 7-8 % bereits als kritisch anzusehen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.23

Der Argumentation, den Schwellenwert von 10 % aufgrund des Onlinehandels generell abzusenken, kann nicht gefolgt werden. Die Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe bezog sich auf ein konkretes Vorhaben, ein Factory Outlet Center, das bereits von der Sache her und den Sortimenten nicht mit dem Vorhaben in Offenburg vergleichbar ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Unabhängig davon wurde bei der Ermittlung der Obergrenzen nicht auf den Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots (10 %) abgehoben, sondern an einer Größenordnung von max. 7 – 8 %. (vgl. Seite 59 der Auswirkungsanalyse vom März 2014).

Die Anregung wurde insoweit berücksichtigt, dass die Obergrenzen hinsichtlich der raumordnerischen Auswirkung in benachbarten Zentren nicht an einer Umverteilungsquote von 10 % sondern an einer Umverteilungsquote von 7 – 8 % festgemacht wurden.

2. Umsätze von außerhalb des Einzugsgebietes (Tabellen 6 - 8)

Wie die GMA im Gutachten darlegt, ist das Oberzentrum Offenburg von Mittelzentren mit hohem und attraktivem Einzelhandelsangebot umgeben. (Sogar die Stadt Oberkirch als Unterzentrum weist in den relevanten Sortimentsbereichen einen nennenswerten Bestand auf). Auch nördlich von Achern bis zum Oberzentrum Karlsruhe schließen sich gleich mehrere stärkere Mittelzentren an.

Die Stadt Offenburg verfolgt mit dem Vorhaben des Einkaufszentrums das Ziel, Offenburg in seiner Funktion als Oberzentrum zu stärken. Hierzu sollen laut GMA die "derzeit starken Kaufkraftabflüsse im nördlichen und südlichen Bereich des Ortenaukreises in Richtung Baden-Baden/ Karlsruhe oder Emmendingen/ Freiburg" zurückgeholt werden. Im Segment Mode/ Sport sollen hierzu spezielle "großformatige Anbieter realisiert werden, die in Offenburg und im Ortenaukreis in dieser Form" noch nicht vertreten sind. Es sollen "typische großstädtische Textilkaufhäuser angesiedelt werden (exemplarisch P&C, Zara, TK maxx, Primark)." Mit Zinser und H&M seien in Offenburg solche Textilkaufhäuser nur "ansatzweise vertreten", in den umliegenden Mittel- und Unterzentren nur in ausgewählten Städten.

Die oberzentrale Strahlkraft des Einkaufszentrums wird - soweit für uns ersichtlich – im Gutachten über die Umsatzumlenkungstabellen (Tabellen 6 bis 8) ausgedrückt und quantifiziert: Die Umsätze von außerhalb des festgelegten Einzugsgebietes, d.h. von außerhalb des Ortenaukreises, sollen je nach Sortiment zwischen 21 und 26% liegen. Eine Begründung zur angenommenen relevanten Höhe und der hiermit verbundenen Annahmen fehlen.

- *Widersprüche ergeben sich bspw. hinsichtlich des Segmentes "Bücher, Schreib- und Spielwaren": Einerseits sollen hohe Umsatzanteile von außerhalb vom Ortenaukreis gewonnen werden können, andererseits stellt die GMA fest, dass "keine größeren überörtlichen Auswirkungen zu erwarten" seien (S. 47).*
- *Der angesprochene "externe" Umsatzanteil müsste daher mindestens zum Teil als Umsatzverlust der Stadt Offenburg sowie den relevanten Mittel- und Unterzentren (bzw. deren zentralen Versorgungsbereichen) zugerechnet werden, mit der Folge, dass allen voran die Offenburger Innenstadt im Segment "Bücher, Schreib- und Spielwaren" zusätzlich betroffen sein wird.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

-
- *Auch hinsichtlich des Mode-/ Sport-Bereiches können wir der o.a. gutachterlichen Argumentation nicht folgen: V.a. die umliegenden Mittelzentren, aber auch Offenburg selbst können in ihren Innenstädten einen maßgeblichen Besitz an größeren Textilkaufland und Warenhäusern vorweisen (bspw. Kaufhaus Peters in Achern und Oberkirch, Modehaus Zinser in Offenburg und Lahr, H&M in Offenburg, Kehl und Lahr, Modehaus Wolber in Achern, Modehaus Feldmüller Fank (Schmiederer GmbH) in Lahr, Modehaus Schmiederer in Achern, C&A in Offenburg und demnächst in Lahr, Karstadt in Offenburg, Modehaus Giesler (v.a.) in Haslach und Oberkirch). Auch relevante größere Sporthäuser der Intersportgruppe sind fast durchgängig vertreten. Die GMA geht davon aus, dass 5,5 Mio. Euro, d.h. knapp ein Viertel des prognostizierten Umsatzes im Bereich Mode/ Sport von außerhalb des Ortenaukreises gewonnen werden kann (GMA, Tabelle 7, S. 50). Aus unserer Sicht ist dies eine "Best-Case-Annahme" und kein "Worst-Case-Szenario". Mit der Annahme werden die prognostizierten Auswirkungen auf die einzelnen betroffenen zentralen Orte - hauptsächlich jedoch auf Offenburg selbst - sowie deren Innenstädte "verdünnt". Die möglichen Umsatzverluste sämtlicher Städte, allen voran Offenburg, müssen somit höher angenommen werden. Selbst wenn es gelingen würde, einen besonders attraktiven Anbieter als "oberzentralen Magnetbetrieb" zu platzieren, würde auch dieser- die restlichen Textilflächen ohnehin- mit allen anderen Modelflächen im Wettbewerb stehen.*

Stellungnahme der Verwaltung

In Kapitel 2 der raumordnerischen Auswirkungsanalyse werden die voraussichtlichen Kaufkraftbewegungen berechnet. Wie am Anfang des Kapitels dargestellt, erfolgt die Ermittlung der Umsatzumlenkung anhand eines Gravitationsmodells. Es ist ausdrückliches Ziel, Offenburg als Oberzentrum in der Ortenau zu stärken und diese Kaufkraftströme in Offenburg zu bündeln. Im Sinne des Worst-Case-Ansatzes wird angenommen, dass mit rund 80% der ganz überwiegende Teil des prognostizierten Umsatzes innerhalb des Einzugsgebiets umverteilt wird. Die Aussage, dass keine größeren überörtlichen Auswirkungen zu erwarten sind, bezieht sich jeweils auf die Auswirkungen auf einzelne Zentrale Orte. Im Einzugsgebiet wurde dies anhand von Umsatzumverteilungsquotienten nachgewiesen. Außerhalb des Einzugsgebiets sind vor allem die Oberzentren Karlsruhe und Freiburg betroffen. Negative städtebauliche Auswirkungen können in diesen beiden Städten aufgrund der Größe ihrer Einzugsgebiete und der dort vorhandenen Kaufkraft allerdings ausgeschlossen werden.

Dieser externe Umsatzanteil ist daher weder dem Handel in Offenburg noch dem Handel in anderen zentralen Orten im Einzugsgebiet als relevanter Umsatzverlust zuzurechnen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

3. Gesamteinschätzung der Auswirkungen

a. Raumordnerische Auswirkungen auf das Umland

Es wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung unserer Ausführungen in den Ziffern 1. und 2. für das (konkrete) OFB-Konzept keine raumordnerisch unzulässigen Auswirkungen auf die umliegenden Zentralen Orte des Ortenaukreises zu erwarten sind.

Auch die bisher von der GMA vorgeschlagenen weiteren Obergrenzen für "Bücher, Schreib- und Spielwaren" sowie "Hausrat, Einrichtung, Geschenkartikel" (GMA, Tabelle 9, S. 61) geben aus unserer Sicht keinen Anlass, um raumbedeutsame Auswirkungen anzunehmen.

– *Hinsichtlich des Bebauungsplanes und der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO wären aus unserer Sicht sämtliche im neuen Einkaufszentrum "grundsätzlich erwünschten" Sortimente bzw. Sortimentsgruppen abschließend zu definieren und im Bebauungsplan - mit maximal zulässigen Verkaufsflächen versehen - festzusetzen.*

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass das "Heranfahren" der zulässigen Verkaufsflächen an eine raumordnerisch gerade noch tragbare Obergrenze in Offenburg selbst zu den höchsten Auswirkungen in Form von zusätzlichen Umsatzumlenkungen führen würde (s. auch nachfolgende Ziffer 3. b).

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der IHK keine raumordnerisch unzulässigen Auswirkungen auf die umliegenden Orte zu erwarten sind. Der Hinweis zu dem Umgang mit Obergrenzen wird zur Kenntnis genommen. Wie in 6.1.28 dargestellt, werden Obergrenzen nur festgesetzt, sofern und soweit es städtebaulich und der regionalplanerisch erforderlich ist. Wie in der raumordnerischen Auswirkungsanalyse auf S. 61 dargestellt, sind in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit, Körperpflege keine Begrenzungen erforderlich, da entsprechende marktgängige Betriebe von regionalbedeutsamer Größe aufgrund der baulichen Vorgaben des Bebauungsplan gar nicht möglich sind. Für die zulässigen Sortimente Blumen, Pflanzen, Uhren, Schmuck, Musikalien, optische und feinmechanische Erzeugnisse sowie, Waffen und Jagdbedarf sind ebenfalls keine Obergrenzen erforderlich, da die Sortimente nur auf kleinen Flächen angeboten werden. Für Fahrräder und Fahrradzubehör ist eine Begrenzung ebenfalls nicht erforderlich, da das Sortiment größtenteils an nicht integrierten Standorten angeboten wird. Raumordnerische Auswirkungen lassen sich daraus nicht ableiten.

b. Auswirkungen auf die Innenstadt Offenburgs

Da das neue Einkaufszentrum im "zentralörtlichen Versorgungskern" der Stadt Offenburg realisiert werden soll, ist wohl davon auszugehen, dass "formaljuristisch" die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und damit auch das Beeinträchti-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

gungsverbot nicht verletzt werden kann (s. Einzelhandelserlass Punkt 3.2.2.3 i.V.m. der Begründung zu Plansatz 2.6.9.3 des Regionalplanes).

Gleichwohl ist aus unserer Sicht für die Innenstadt Offenburgs von durchaus relevanten Umsatzzumlenkungen, d.h. von entsprechenden Umsatzverlusten mit "möglichen strukturellen Folgen" für den bestehenden Einzelhandel auszugehen:

- *In der Bürgeranhörung am 18. Oktober 2013 wurde in Bezug auf das Segment "Bekleidung, Schuhe und Sport" für die 3 vorgestellten Konzepte geplante Verkaufsflächen zwischen 5.020 und 6.099 m² vorgestellt. Hiermit einhergehend wurden*
- *je nach Konzept und Gutachter- relevante prozentuale Umsatzverluste in einer Größenordnung von 10 % und darüber hinaus prognostiziert. Die Stadt Offenburg hat sich für das Konzept der OFB entschieden. Das anscheinend nochmals geänderte, aktuell vorliegende Konzept der OFB geht nun von einer weiter erhöhten Verkaufsfläche von rund 6.450 m² und einer Umsatzzumverteilung von "nur" 9-10% aus (GMA, S. 50). Dies ist nicht nachvollziehbar.*

Wie die GMA in ihrer Auswirkungsanalyse ausführt, wird sich die "geplante Anbieterstruktur vorrangig aus national und international bekannten Mono-Label-Stores und großen Betrieben mit starker Markenorientierung zusammensetzen" (GMA, S. 40). Dies deckt sich mit unserer Einschätzung. Es muss daher mit relevanten Redundanzen und entsprechenden Folgen gerechnet werden. Wird davon ausgegangen, dass die oben angesprochenen 5,5 Mio. Euro bzw. 24% des Planumsatzes nur zum Teil von außerhalb (des Ortsaukrees) gewonnen werden können, so muss vor allem für Offenburg mit noch höheren Umsatzzumlenkungen gerechnet werden muss (s. Ziffer 2.).

Stellungnahme der Verwaltung

Um die errechneten Umsatzzumverteilungen zu verifizieren, hat die Stadt zwei Gutachten anfertigen lassen, in denen die Auswirkungen auf die Offenburger Innenstadt geprüft wurden. Die Gutachten wurden am Ende des Vergabeverfahrens aktualisiert. Sie beziehen sich jetzt auf das Konzept, das den Zuschlag erhalten hat und das in dem städtebaulichen Vertrag verbindlich festgeschrieben wurde. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass in der Innenstadt im Bekleidungsbereich mit Umsatzverlusten von max. 9 % (GMA-Gutachten) bzw. 12 % (Gutachten von Junker + Kruse) zu rechnen sind. In beiden Fällen handelt es sich um eine „Worst-Case“-Betrachtung (ungünstigster Fall), sodass davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Umsatzzumverteilung deutlich geringer ausfallen wird. Insbesondere sind höhere Umsatzzumlenkungen, die darauf zurückzuführen sind, dass weniger als 24 % des Umsatzes von außerhalb gewonnen werden, nicht zu erwarten, da bei der Bestimmung des Einzugsgebiets ein eher zurückhaltender Ansatz gewählt wurde. Wie in der Verträglichkeitsprüfung der GMA auf S. 13 dargestellt, geht die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

oberzentrale Bedeutung von Offenburg bereits heute bei einzelnen Angebotsformen (z.B. Sport Kuhn, Mode Zinser) deutlich über das in den Gutachten angenommene Einzugsgebiet hinaus. In die Berechnung der Umsatzumverteilung fließen neben der Verkaufsfläche auch andere Faktoren wie beispielsweise die Größe einzelner Läden ein. Daher hat die Erhöhung der Verkaufsfläche für "Bekleidung, Schuhe und Sport" gegenüber früheren Überlegungen auf 6.450 m² nur zu einer geringfügigen Änderung der prognostizierten Umsatzumverteilung im Gutachten von Junker + Kruse geführt.

In der Untersuchung, die am 18.10.2013 vorgestellt wurde, hat Junker + Kruse für das Konzept von OFB für den Textilbereich eine Umsatzumverteilung von max. 11 % prognostiziert. Heute liegt der Wert bei 12 % und wird wie dargelegt nach wie vor als verträglich eingestuft (vgl. Seite 12 Verträglichkeitsberechnung von Junker + Kruse vom November 2013). In der Prognose der GMA lag die prognostizierte Umsatzumverteilung für die Branche Bekleidung, Schuhe, Sport im September und im November 2013 beidesmal unterhalb der 10 % Marke bei ca. 9 %.

- Von der GMA wird dargelegt, dass die maßgeblichen Wettbewerber im Sortimentsbereich "Bücher, Schreib- und Spielwaren" -insbesondere im Bereich Spielwaren- in den Gewerbegebieten Offenburgs zu finden seien. Auch in diesem Bereich solle die Innenstadt zu Lasten der Gewerbegebiete gestärkt werden (GMA, S. 47). In der Innenstadt befinden sich unserer Kenntnis nach alleine an Spielwaren bereits jedoch 1.600 m² Verkaufsfläche (Karstadt, Drogeriemarkt/Warenhaus Müller, Spiel & Phantasie). Hinsichtlich des Segments "Bücher, Schreib- und Spielwaren" prognostiziert die GMA für die Offenburger Innenstadt dann auch eine hohe Umsatzumverteilung von "10 %" (GMA, S. 48). Deutlich wird auch, dass bezogen auf das gesamte Segment zwar fast die Hälfte des Umsatzes in Offenburg von der "Grünen Wiese" in die Innenstadt "zurückholen" würde, gleichzeitig aber der bestehende Einzelhandel in der Innenstadt (mehr als) die andere Hälfte des nötigen Umsatzes "liefern" müsste. Werden die Ausführungen von Ziffer 2. berücksichtigt, ist mit noch größeren Umsatzumlenkungen aus der Innenstadt zu rechnen. Würden die von der GMA empfohlenen höheren Verkaufsflächenobergrenzen von 1.500 m² im Bebauungsplan festgesetzt (s. GMA, Kapitel 5), so ginge dies ebenfalls grundsätzlich auf Kosten der Innenstadt Offenburgs: Weitere zusätzliche Umsatzabgaben würden ihr abverlangt werden.

- Hinsichtlich der empfohlenen Verkaufsflächenobergrenze für die Sortimente "Hausrat, Einrichtung, Geschenkartikel" von 1.500 m² werden von der GMA bezüglich Offenburg keine näheren Ausführungen gemacht. Bei der Realisierungsmöglichkeit einer solch relevanten Größenordnung wird die Situation ähnlich wie für den vorher angesprochenen Sortimentsbereich Bücher, Schreib- und Spielwaren eingeschätzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.28

In den Gutachten zur Innenstadtverträglichkeit von der GMA und von Junker + Kruse werden die Sortimente „Bücher, Schreib- und Spielwaren“ sowie „Hausrat, Einrichtung, Geschenkartikel“ als unkritisch eingestuft. (vgl. Seite 17 Verträglichkeitsprüfung von GMA, November 2013) Eine Entwicklung dieser Sortimente im Plangebiet in einem Ausmaß, dass negative städtebauliche Auswirkungen in der Offenburger Innenstadt zu erwarten sind, ist nicht zu befürchten. Außerdem hat sich der Projektentwickler vertraglich zur Umsetzung des Konzepts verpflichtet.

Dass den Ausführungen in Ziffer 2 nicht gefolgt werden kann, wurde bereits ausgeführt. Die Verkaufsflächenobergrenzen für die o.g. Sortimente wurden in der raumordnerischen Auswirkungsanalyse hergeleitet und entsprechend festgesetzt. Wie in 6.1.28 detailliert dargestellt wird, ist eine Festsetzung der Obergrenzen, ausgehend von den in den Innenstadtverträglichkeitsgutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen innerhalb der Offenburger Innenstadt, nicht vertretbar.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden als grundsätzliche Ziele des Vorhabens Einkaufszentrum angegeben, dass der Einzelhandel in der Innenstadt gegenüber demjenigen in den Offenburger Gewerbegebietslagen gestärkt werden solle, Defizite im innerstädtischen Angebot ausgeglichen werden und gleichzeitig Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt werden sollten. Angestrebt werde die Ausbildung eines "Funktionalen Dreiecks 'Hauptstraße- Steinstraße- Lange Straße'".

Wichtige innerstädtische Einzelhandelsbetriebe wie bspw. Karstadt und "Drogeriemarkt" Müller werden von dem Vorhaben gleich in mehreren Sortimentsbereichen tangiert sein. Aus unserer Sicht räumlich besonders betroffen könnte der Bereich Lindenplatz/ Steinstraße sein: Befürchtet werden das Wegbrechen diverser Geschäfte, ggf. sogar des großen Warenhauses, und damit einhergehende Trading-Down-Prozesse. Daher muss die Frage gestellt werden, ob das angestrebte Funktionale Dreieck überhaupt zum Tragen kommen könnte.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

Die IHK unterstützt jegliche "echte" Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots und Beseitigung vorhandener Defizite. Unterstützt wird auch eine angemessene "Rückholung" zentrenrelevanter Sortimente in die Innen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

stadt. Der vorgesehene Lebensmittelvollsortimenter ist dabei aus unserer Sicht ein ganz wesentlicher Konzeptbaustein. Eine Größenbeschränkung auf einen "innerstädtischen Nahversorger" ist aus unserer Sicht nicht erforderlich. Im Gegenteil sehen wir hier die Möglichkeit, einen weiteren attraktiven, frequenz- und umsatzbringenden Magnetbetrieb für die Innenstadt zu realisieren. Angeregt wird auch die Prüfung, ob nicht ergänzend zum Vollsortimenter ein Biofachmarkt für Offenburg in Frage käme. Ähnliches wie für den Vollsortimenter gilt für den geplanten Elektrofachmarkt. Auch hier wird empfohlen, die Ansiedlung eines größeren Fachmarktes zu ermöglichen und umzusetzen. Unbenommen ist, dass ein Einkaufszentrum wirtschaftlich betrieben werden können muss. Hierzu gehören auch entsprechende Flächen des modischen Segments sowie weiterer attraktiver Sortimente.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Offenburg nimmt zur Kenntnis, dass die IHK die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, sonstiger Lebensmittelmärkte sowie eines Elektrofachmarkts begrüßt. Die Stadt Offenburg hält diese Angebote ebenfalls für wesentlich. Dementsprechend wurde dem Projektentwickler zur Vorgabe gemacht, sowohl einen Elektrofachmarkt als auch einen Vollsortimenter mit mind. 1.300 qm Verkaufsfläche an dem Standort unterzubringen und zu betreiben. Das Konzept des Projektentwicklers sieht ebenfalls einen Biomarkt vor. Die Vorgaben wurden vertraglich abgesichert. Den Anregungen wurde gefolgt.

Wir bitten die Stadt Offenburg, nochmals das Gesamtkonzept zu überprüfen und unsere hier geäußerten Bedenken bezüglich der hohen Betroffenheit der Offenburger Innenstadt mit zu bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Einkaufsquartier ist so konzipiert, dass der Standort Offenburg gestärkt wird und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Offenburger Innenstadt ausgeschlossen werden können. Eine negative Betroffenheit von einzelnen Marktteilnehmern im Rahmen normaler Marktprozesse kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Das Gesamtkonzept wird daher beibehalten, weil die zu erwartenden positiven Effekte die möglichen vereinzelt negativen Auswirkungen deutlich überwiegen.

4. Verbindlichkeit der Vorgaben/ relevante Dokumente

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes unter gleichzeitiger Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel möchte die Stadt Offenburg ermöglichen, Verkaufsflächenobergrenzen für das Einkaufszentrum sowie einzelne Sortimente bzw. Sortimentsbereiche zu ermöglichen. Dies wird begrüßt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages sowie dem "verbindlichen OFB-Angebot/-Konzept" sollen weitere von der Stadt gewünschte Einschränkungen ermöglicht werden. Die genannten Verträge sind jedoch jederzeit bilateral abänderbar. Wie wird reagiert, wenn das OFB-Konzept nicht so realisiert werden kann, wie vorgesehen? Wie sieht es mit künftig ggf. notwendigen Umstrukturierungen aus? Wie wird dann sichergestellt, dass raumordnerisch unzulässige Auswirkungen auf die umliegenden Zentralen Orte ausgeschlossen sind? Es wird daher für notwendig erachtet, dass im Bebauungsplan selbst abschließend Festsetzungen getroffen werden, mit denen raumordnerisch unzulässige Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden können. Hierzu gehören auch jeweils sortiments- bzw. -gruppenbezogene Verkaufsflächenobergrenzen, welche sämtliche im neuen Einkaufszentrum "erwünschten" Sortimente abdeckt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan werden für alle raumordnerisch relevanten Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Somit werden bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässige raumordnerische Auswirkungen generell ausgeschlossen, ohne dass auf vertragliche Vereinbarungen zurückgegriffen werden müsste.

5. Umsetzung im Bebauungsplan

Es wird empfohlen, die vorgesehene Steuerung für Einzelhandelsnutzungen soweit wie möglich im Bebauungsplan selbst vorzunehmen.

Neben den erforderlichen jeweiligen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zur Begrenzung der raumordnerischen Auswirkungen wird Folgendes vorgeschlagen: Hinsichtlich des Vollsortimenters sowie des Elektrofachmarktes wird empfohlen, diese in der für sie vorgesehenen Sondergebiets-Teilfläche "Handel/Versorgung" als (zu realisierende) Märkte (nicht als Sortiment) festzusetzen, Randsortimente zu beschränken und ihre Gesamtverkaufsfläche festzusetzen. Für die restlichen Flächen könnten Gebäude- oder bereichsbezogene Festsetzungen (z.B. Mindestverkaufsflächen, maximale Anzahl von Shops bestimmter Sortimente...) Anwendung finden. Als Vorlage (hinsichtlich der Bandbreite möglicher Festsetzungen über einen Bebauungsplan) könnte aus unserer Sicht bspw. der unserer Kenntnis nach rechtlich dezidiert geprüfte Lahrer Bebauungsplan "Blockschluck Götzmann 2. Änderung" von 2011 dienen, dessen Festsetzungen und Begründung wir als Anlagen 1 und 2 beifügen.

Weiter wird empfohlen, die Sortimentsbezeichnungen bzw. -abgrenzungen im Bebauungsplan mit der Offenburger Sortimentsliste abzugleichen. Eine eindeutige Zuordnung zwischen zulässigen Sortimenten/Sortimentsgruppen im Einkaufszentrum sowie der detaillierte(re)n Auftrennung der Sortimentsliste sollte gegeben sein.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagenen differenzierten Festsetzungen und Zonierungen sind im vorliegenden Fall weder städtebaulich erforderlich noch sinnvoll. Es handelt sich um ein Innenstadtquartier, das neben Einzelhandel auch noch andere Nutzungen beinhaltet, die sich teilweise überlagern.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Schreiben vom 22.05.2014 - Fortsetzung:

Wir möchten diese wie folgt ergänzen:

Zunächst möchten wir vorab noch eine weitere Anmerkung zum laut Handelsverband Deutschland - HDE - "größten Strukturwandel seit Einführung der Selbstbedienung", dem E-Commerce machen. Hiermit soll nochmals deutlich gemacht werden, wie dringend erforderlich es ist, mit dem Thema, über ein Einkaufszentrum große zusätzliche Verkaufsflächen auf einen Schlag zu installieren, ganz besonders vorsichtig umzugehen: Laut aktueller Umfrage des HDE von Anfang Mai berichten drei Viertel der Händler von sinkenden Besucherzahlen an ihren Standorten, jeder dritte Händler sieht sogar einen starken Rückgang bei der Kundenfrequenz. Betroffen seien v.a. Händler in den Innenstädten kleiner und mittlere Städte. Infolgedessen geht es letztendlich auch um die Existenz von anderen maßgeblichen Betrieben der Innenstadt wie der Gastronomie und handelsnahen Dienstleistern.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter Ziffer 1.1 diejenigen Ziele beschrieben, die hinsichtlich der Entwicklung des Areals "Nördliche Innenstadt- Unionrampe" von der Stadt Offenburg verfolgt werden. Sie waren vom Offenburger Gemeinderat in Form eines städtebaulichen Zielkonzeptes beschlossen worden. Gegen die jetzt vorgelegte konkretere Planung erheben wir Bedenken, da aus unserer Sicht mit ihr folgende zentrale Ziele nicht erreicht werden:

- 1. Entwicklung und Stärkung der zentralen Einkaufslagen*
- 2. Stärkung der Verbindung Bahnhof- Innenstadt sowie*
- 3. Organisation des (hierdurch verursachten) Verkehrs.*

Zu 1.:

1.1 (Wofür) besteht (noch) Bedarf?

In der neuesten Fortschreibung des Märktekonzepts für Offenburg von 2007 war seitens der Gutachterin (GMA) ein erstes Grobkonzept für ein Einkaufszentrum (EKZ) auf dem Sparkassenareal nachvollziehbar hergeleitet worden (S. 90 ff). Die GMA empfahl damals einen größeren Verbrauchermarkt und einen größeren Elektrofachmarkt - beide weit über der Großflächigkeit- zu realisieren, um Branchendefizite innerhalb der Innenstadt zu beseitigen und gleichzeitig zusätzliche Frequenzbringer für die Innenstadt zu installieren. Weiter wurde die Umsiedlung der C&A-Filiale auf das EKZ-Areal (mit leichtem Verkaufsflächenzuwachs.) vorgeschlagen. Um dem Ein-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

kaufszentrum die notwendige Wirtschaftlichkeit und Magnetfunktion zu ermöglichen, sollten ergänzend möglichst "hochwertige Bekleidungsanbieter" (wie bspw. P&C) angesiedelt werden. (Branchendefizite wurden seitens der GMA damals ebenfalls bei "hochwertigen Wohnaccessoires-Filialisten" gesehen.) Die empfohlene Größenordnung für "Retailmarken" lag bei 1.000 bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche!

Wir möchten an dieser Stelle wiederholen, dass diese für die Offenburger Innenstadt unproblematische, sogar förderliche Konstellation eines EKZ von uns ohne weiteres mitgetragen werden könnte, vorausgesetzt, es ist mit einer vernünftigen städtebaulichen Konzeption an die zentralen Einkaufslagen angebunden und die Problematik des verursachten zusätzlichen Verkehrs ist gelöst.

Begründet wurde der Vorschlag eines Einkaufszentrums (und hiermit verbundener Verkaufsflächen) von der GMA zum damaligen Zeitpunkt unter anderem damit, dass dem Prozess des Verkaufsflächenrückgangs in der Innenstadt entgegengewirkt werden könnte. Laut GMA-Analyse hatte die Innenstadt seit 1995 bis 2006/2007 rund 10.000 m² an Verkaufsfläche verloren.

Seitdem kann u.E. jedoch eine durchweg positive Entwicklung der Innenstadt beobachtet werden (die dann auch in der erneuten Fortschreibung hätte Niederschlag finden müssen. Auffallend ist, dass die bisher im Turnus von 5-6 Jahren vorgenommenen "offizielle" Aktualisierung des Märktekonzeptes seit 2007 nicht mehr erfolgt ist.):

Besonders bemerkenswert ist, dass es sich bei dem Entwicklungsprozess der Innenstadt um ein organisches Wachstum bzw. ebensolche Veränderungen handelt: Die Verkaufsflächen sind in der Innenstadt um mehrere Tausend Quadratmeter angestiegen, ganz aktuell wird das 3-Könige-Areale (inkl. ca. 530 m² Ladenflächen) gegenüber von Modehaus Zinser neu und attraktiv bebaut. 2012 hat das Modehaus Zinser, einer der maßgeblichen Magnetbetriebe in 1A-Lage der Offenburger Innenstadt, nach einjährigem Umbau mit einer um 2.500 m² auf 7.500 m² erweiterten Verkaufsfläche Neueröffnung gefeiert! Desweiteren haben sich in der Innenstadt einige wichtige "Retail Brands" des Textilsektors sogar in Form von kleinteiligeren Monostores niedergelassen (bspw. Hallhuber, comma, Gerry Weber, GINA LAURA, Cult, Cecil, Street One, Jack Wolfskin u.a.). Wir gehen davon aus, dass diese "Modernisierung" auch weiterhin stattfinden kann und wird. Sogar mehrere Fachgeschäfte speziell für Männermode sind nun in der Innenstadt zu finden. Im Bereich der modernen Konzepte für Wohnaccessoires/Einrichtung ist der maßgebliche Anbieter Butlers hinzugekommen. Ganz aktuell hat ein weiterer wichtiger Anbieter der Branche, das "Magazin®" in unmittelbarer Nähe zum geplanten Einkaufszentrum eine Filiale eröffnet. Insofern dürfte auch dieses Segment attraktiv bestückt sein.

Mit dem neuen, jetzt auch wesentlich "aggressiveren" Konzept für das Einkaufszentrum muss daher die Frage nach dem aktuellen, grundsätzlichen Bedarf für ein solches Einkaufszentrum gestellt werden. Ungeklärt bleibt in dem Zusammenhang auch, warum der ehemals große Verbrauchermarkt nun auf einen schwachen Nahversorger (abermals) reduziert worden ist:

Laut Begründung zum Bebauungsplan soll als (künftig vertraglich vorgeschriebene)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Mindestgröße für den Lebensmittelvollsortimenter nun nur noch 1.000 m² Verkaufsfläche vorgegeben werden. Auch für den Elektrofachmarkt gilt diese Mindestmarke. Bisher war von der Stadt stets damit argumentiert worden, dass diese beiden "Branchen" immerhin 30 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Die angestrebte (wichtige) Ergänzungsfunktion des EKZ zur Innenstadt (sprich das Ausfüllen von Angebotsdefiziten) muss damit noch stärker in Frage gestellt werden. Außerdem bleibt offen, mit welchen Sortimenten die Gesamtverkaufsfläche von 12.000 m² dann alternativ gefüllt werden kann und soll.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.22

Für die Bewertung des Vorhabens wurde der gesamte Datenbestand im Frühjahr 2013 vollständig aktualisiert. Auch wenn die Verkaufsflächen in der Innenstadt in den vergangenen Jahren wieder gewachsen sind, weist die Innenstadt nach wie vor Angebotsdefizite auf. Weder ein Lebensmittelvollsortimenter, noch ein Elektromarkt oder ein hochwertiger großflächiger Bekleidungsanbieter sind in der Innenstadt neu entstanden. Im städtebaulichen Vertrag wird explizit ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Mindestgröße von 1.300 qm festgeschrieben. Ebenso wird ein Elektrofachmarkt ausdrücklich festgeschrieben. Da es Anzeichen gibt, dass sich in dieser Branche die Betriebsformen verändern können, wurde in dem Vertrag darauf verzichtet, eine Mindestgröße für den Elektrofachmarkt festzuschreiben. Der angestrebte Anteil von 30% wird in dem Konzept, zu dessen Umsetzung sich der Projektentwickler vertraglich verpflichtet hat, nahezu eingehalten. Dort beläuft sich der Anteil des Elektromarktes (1.200 qm) und des Lebensmittelvollsortimenters, der durch Backshops und einen Biomarkt ergänzt wird (insgesamt 2.000 qm), auf 28,5% der Gesamtverkaufsfläche.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

1.2 Auswirkungen auf die Innenstadt

Vor Abgabe des letzten Angebotes (der 3 verbliebenen Bieter) waren noch im Oktober letzten Jahres der Öffentlichkeit für das besonders kritische Textilsortiment vorgesehene Verkaufsflächen zwischen 5.020 und 6.099m² (abhängig vom Bieter) präsentiert worden (s. Dokumentation zur Veranstaltung Bürgerinformation am 16.10.13). Unbekannt ist, welche Verkaufsfläche das damalige Konzept der OFB vorsah. In der Veranstaltung wurde von der Stadt auch die Empfehlung der beiden Gutachter präsentiert, Textil-Verkaufsflächen von 6.000 m² nicht zu überschreiten (s. dort, "Fazit 3").

Trotzdem enthält die aktuelle Planung dem gegenüber eine erneute Erhöhung auf rund 6.450 m² Verkaufsfläche.

Die beiden, den mit den Planunterlagen nun erstmalig vorgelegten Stellungnahmen der GMA und des Gutachterbüros Junker und Kruse zur Innenstadtverträglichkeit von November 2013 lässt die Skepsis gegenüber der Verlässlichkeit der Zahlenangaben und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Innenstadt eher noch wachsen: Zumindest von Junker & Kruse wird immer wieder betont, dass es

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

sich nur um überschlägige Abschätzungen handeln könne (u.a. da der konkrete Mieterbesatz noch nicht feststehe, die Sortimentszusammenfassungen zu grob seien und der regionale Handelsbesatz nicht im Detail bekannt sei). Die Umsatzumverteilungen seien als "Näherungswerte und Tendenzaussagen" zu verstehen. Auch wird darauf hingewiesen, dass zwar die Flächenproduktivität bei großen Betriebseinheiten wie beim OFB-Konzept tendenziell geringere Flächenproduktivitäten erreichten als kleinteilige, diese jedoch von einigen weiteren Faktoren bestimmt werde wie den jeweiligen Betriebsformen, der Qualität des Angebotes sowie den jeweiligen Betreibern.

Wie schon in unserer vorangegangenen Stellungnahme für die GMA angemerkt, sind interessanterweise auch beim 2. Gutachter Junker+ Kruse hinsichtlich des Textilsortiments die prognostizierten Auswirkungen auf die Innenstadt beim endgültigen OFB-Konzept geringer als bei den im Oktober vorgestellten Bieterkonzepten - und das trotz maßgeblicher Verkaufsflächenerhöhung!

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Bürgerinformation wurde ebenso wie in den Gutachten darauf hingewiesen, dass die errechneten Umsatzverteilungen nicht ausschließlich von der Verkaufsflächengröße abhängen. Wie der Einwender bereits erwähnt hat, ist nicht alleine die Verkaufsfläche ausschlaggebend. Somit kann erklärt werden, dass ein Konzept mit einer Gesamtverkaufsfläche im Textilsortiment von 6.450 qm gleichermaßen innenstadtverträglich ist, wie ein Handelskonzept mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.099 qm.

Die Darstellung, dass beim Gutachter Junker + Kruse die prognostizierte Umsatzumverteilung geringer ausfallen als im Oktober ist allerdings falsch. Wie oben bereits ausgeführt, wurde im Oktober für das Konzept von OFB für den Textilbereich eine Umsatzumverteilung von max. 11 % prognostiziert. Heute liegt der Wert bei 12 % (vgl. Seite 12 Verträglichkeitsberechnung von Junker + Kruse vom November 2013). In der Prognose der GMA lag die prognostizierte Umsatzumverteilung für die Branche Bekleidung, Schuhe, Sport im September und im November 2013 beidesmal unterhalb der 10 %-Marke bei ca. 9 %. Da in die Berechnung der Umsatzumverteilung neben der Verkaufsfläche auch andere Faktoren wie beispielsweise die Größe einzelner Läden einfließen, hat die Erhöhung der Verkaufsfläche für "Bekleidung, Schuhe und Sport" gegenüber früheren Überlegungen auf 6.450 m² nur zu einer geringfügigen Änderung der prognostizierten Umsatzumverteilung im Gutachten von Junker + Kruse und zu kaum wahrnehmbaren Veränderungen in der Prognose der GMA geführt.

Wie bereits zuvor ausgeführt, wurde bei der Beurteilung der Innenstadtverträglichkeit von den Gutachtern regelmäßig der ungünstigste Fall zugrunde gelegt. Die überschlägige Abschätzung von Junker + Kruse wird durch das Gutachten der GMA bestätigt.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

1.2.1 Bebauungsplan und vertragliche Regelungen

Größtes Problem aus unserer Sicht ist, dass mit einem Konglomerat aus Bebauungsplan und ergänzenden vertraglichen Regelungen negative Auswirkungen auf Offenburg und die benachbarten Städte verhindert werden sollen, die maßgeblichen Einschränkungen aber in den - jederzeit ohne weiteres Planverfahren bilateral änderbaren - Verträgen stehen sollen. Die genauen Inhalte des (/der?) städtebaulichen Vertrages (/Verträge?) können der Begründung nicht abschließend entnommen werden. Den Unterlagen auch nicht eindeutig entnehmbar ist, ob das (ausschließlich) in der GMA-Auswirkungsanalyse konkret beschriebene Branchen- und Größenkonzept der OFB (s. dort S. 11) zumindest vertraglich 1:1 umgesetzt werden soll oder ob es gewisse Spielräume geben wird und wenn ja, welche. Beschränken sich die Inhalte der vertraglichen Regelungen auf die unter Ziffer 6.1 benannten Parameter? Die Frage muss gestellt werden, welchen Wert die Auswirkungsanalyse dann noch hat? Die im Bebauungsplanentwurf selbst enthaltenen -wenigen -textlichen Festsetzungen zur einschränkenden Zulässigkeit von Einzelhandel im Einkaufszentrum sollen laut Begründung dazu dienen, "negative Auswirkungen auf die historische Innenstadt und auf benachbarte Unter- und Mittelzentren auszuschließen" (s. dort S. 12).

Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen beziehen sich- mit Ausnahme des "Textilsegments"- allerdings auf die raumordnerischen Auswirkungen: Laut GMA-Auswirkungsanalyse von Februar 2014 sind diese so berechnet worden, dass in den benachbarten zentralen Orten mit maximalen Umsatzrückgängen von 7-8% zu rechnen sein wird.

- *Problematisch ist bspw., dass die Sortimentsgruppen bezogenen Verkaufsflächenobergrenzen zum Teil um das ca. Zwei- bis Dreieinhalbfache über die im OFB-Konzept vorgesehenen Verkaufsflächen hinaus gehen und somit mit noch deutlicheren negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu rechnen ist.*
- *Zu den beiden unter 1.1.2 aufgeführten letzten Sortimentsgruppen (Bücher ... sowie Hausrat ...) sind keine weiteren Vorgaben vorgesehen. Kann das geplante Konzept – von Beginn an oder auch im laufenden Betrieb des Centers - nicht wie in der vorgesehenen Weise realisiert werden, so könnten die Verkaufsflächen ohne weiteres mit Betrieben diverser Größen, die diese Sortimente vertreiben, aufgefüllt werden (mit Verlagerungen aus der Innenstadt mit entsprechenden negativen Folgen müsste dann gerechnet werden).*

Der Bebauungsplan enthält außer (textlichen/ zeichnerischen) Vorgaben zu überbaubaren Grundflächen keine Vorgaben, mit der in die Größenstruktur von Verkaufsflächen eingegriffen werden könnte.

- *Für den Textilbereich sind weder im Bebauungsplan (noch im städtebaulichen Vertrag) Vorgaben zu den geplanten 3 großen Anbietern zu finden. So wären maßgebliche Abweichungen vom OFB-Konzept möglich und denkbar mit der Folge, dass die Größenstruktur verändert und wiederum die Innenstadt (und ggf. die benachbarten zentralen Orte?) darunter stärker leiden könnte(n).*
- *Ein formuliertes Ziel war, das Angebot an großflächigen (in der Innenstadt sonst nicht realisierbaren) Einzelhandelsflächen mit Ergänzungscharakter auszuweiten. Weder der angestrebte Vollsortimenter, noch der Elektrofachmarkt sind über den*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Bebauungsplan überhaupt gesichert. Laut Begründung soll deren Realisierung (über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert) nun jeweils bereits ab einer Verkaufsfläche von nur 1.000 m² ermöglicht werden.

Wir appellieren nochmals an die Stadt, dafür zu sorgen, dass unmittelbar im Bebauungsplan selbst ein innenstadtverträgliches Einzelhandelskonzept über textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert wird. Das Grundgerüst des EKZ sollte sich soweit wie möglich am ursprünglichen GMA-Vorschlag aus 2007 orientieren. Die unter 1.1.2 der Festsetzungen aufgeführten Sortimente könnten ergänzend hinzukommen, vorausgesetzt, ihre jeweils zulässige Verkaufsfläche wird noch Innenstadt verträglich reduziert.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.26

Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags sind eingangs erwähnt worden. Der Projektentwickler hat sich vertraglich verpflichtet, dass Branchen- und Größenkonzept gemäß dem Angebot, das Grundlage für die Innenstadtverträglichkeitsprüfung war, umzusetzen. Wie bereits zu Punkt 5 des Schreibens vom 05.03.2014 ausgeführt, ist eine Feinsteuerung wie sie mitunter bei Fachmarktzentren auf der „Grünen Wiese“ vorgenommen werden, nicht sinnvoll und rechtlich nicht vertretbar.

Den Bedenken und Anregungen wird nicht gefolgt.

Zu 2.:

Nicht erkennbar ist, wie die vorliegende Planung und spätere Realisierung des Einkaufszentrums zu einer Stärkung der nördlichen Hauptstraße v.a. als Handelslage führen könnte. Im Gegenteil wird die nördliche Hauptstraße von den attraktiven südlicheren Einkaufslagen noch stärker entkoppelt werden:

Hierzu trägt u.a. dazu bei, dass das Gesamtareal der "nördlichen Innenstadt" nicht, wie in der Ausschreibung zum wettbewerblichen Dialog noch vorgesehen, als ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist, sondern weiterhin in einen südlichen und einen nördlichen Teil aufgesplittet bleibt. Die Teilnehmer am Ausschreibungsverfahren haben laut Begründung zwar auch ein städtebauliches Konzept für den nördlichen "Ideenteil" (der als Wohnstandort entwickelt werden soll) vorgelegt. Die Ergebnisse der Anbieter zum nördlichen "Ideenteil" sind unserer Kenntnis nach bisher nicht veröffentlicht worden. Auch in den Planunterlagen wird hierauf nicht weiter eingegangen. So bleibt auch verborgen, was für das hier liegende relevante C&A-Gelände geplant ist.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten des Plangebietes sogar nochmals reduziert, die Begründung hierzu ist nicht verständlich. Problematisch ist dabei auch, dass der bislang nördlich des Hotels Union gelegene, einzige Durchgang zur Hauptstraße nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und damit derzeit nicht gesichert wird.

Das gesamte Areal öffnet sich nach Süden und nach Osten hin. Zur Hauptstraße hingegen bleibt eine durchgängig abschottende Bebauung erhalten. Was mit einem gegebenen "unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Einkaufslagen in der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Hauptstraße" gemeint ist (s. Begründung S. 11), bleibt offen. Selbst wenn der o. a. enge Durchgang noch nachträglich gesichert werden würde, wäre dies sicherlich nicht ausreichend, um eine Besucher freundliche, einladende Verbindung zwischen Einkaufszentrum und Hauptstraße zu schaffen.

Warum das neue Sparkassengelände nicht (unschädlich) auf die Ostseite des Areals verlagert und ein sich v.a. nach Westen und Süden hin öffnendes Einkaufszentrum konzipiert worden ist, ist aus unserer Sicht unverständlich. Besucher, die vom Bahnhof her in die Innenstadt kommen, werden auch weiterhin die unattraktiveren Lagen der nördlichen Hauptstraße schnellstmöglich hinter sich lassen.

Das städtebauliche Ziel, die Verbindung von Bahnhof und Innenstadt zu stärken, wird unseres Erachtens daher mit der jetzigen Planung verfehlt.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.8

Im Norden ist das Einkaufsquartier über den vorhandenen Verbindungsweg auf Höhe des Hotel Union mit der Hauptstraße verbunden. Das Grundstück mit dem Hotel Union befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Weg über dieses Grundstück ist als öffentlicher Weg über eine Dienstbarkeit gesichert. Eine Absicherung der Wegeverbindung über ein im Bebauungsplan festgesetztes Gehrecht ist daher nicht erforderlich.

Die Sparkasse als Grundstückseigentümer legt großen Wert darauf, weiterhin an der Hauptstraße vertreten zu sein. Die Belange der Sparkasse sind insoweit zu berücksichtigen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt. In dem Ideenteil des Projektentwicklers ist vorgesehen, den Verbindungsweg westlich der Stadthalle, der in den neuen Quartiersplatz mündet, nach Norden zu verlängern. Zu beiden Seiten sollen Wohngebäude errichtet werden. Das C&A-Gebäude bleibt in der Planung erhalten. Im Bereich der geplanten Wegverbindung befinden sich Gebäude, die gegenwärtig auch genutzt werden. Vor einer vertiefenden Planung ist die Realisierbarkeit zu prüfen. Diese kann nur in Abstimmung mit den Eigentümern erfolgen.

Der Bebauungsplan

Zu 3.:

Völlig unzureichend wird aus unserer Sicht das Thema "Organisation des durch das EKZ zusätzlich verursachten bzw. Organisation des Gesamtverkehrs in/ bzw. um die Innenstadt" herum" abgehandelt. Dies gilt für den ruhenden wie für den fließenden Verkehr. Ein konsistentes und nachvollziehbares (bewertbares) Gesamtkonzept ist nicht erkennbar.

Im Bebauungsplanentwurf werden dieser Problematik nur wenige Passagen gewidmet. Hinsichtlich des Verkehrsaufkommens wird auf ein den Planunterlagen nicht beigelegtes älteres Verkehrsgutachten von 2010 (!) verwiesen. Welche Fälle das Gutachten analysiert hat und ob diese noch auf die heutige Situation und die aktuelle EKZ-Konzeption passen, ist unbekannt. Nicht nachvollziehbar ist diesem Zusammenhang auch, was mit mittlerem Ansatz gemeint ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Laut Begründung kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass die Lange Straße ihre Verkehrsfunktion erhalten muss, damit die durch das EKZ verursachten zusätzlichen Verkehre bewältigt werden können. Ein weiteres Argument dafür, dass die Lange Straße nicht die ihr zuge dachte Rolle einer einladenden, gut frequentierten Einkaufsstraße innerhalb des "funktionalen Dreiecks" wird einnehmen können.

Für Offenburg besteht erfahrungsgemäß die Situation, dass an Freitagnachmittagen und Samstagen nahezu die Hälfte des wöchentlichen Gesamtumsatzes der Innenstadt erzielt werden, d.h. auch die Kundenfrequenz über die Woche gesehen, schwerpunktmäßig an diesen Tagen liegen muss. Ob und wie sich diese Situation durch das EKZ ändern kann und wird, welchen Einfluss dies auf die jetzt schon schwierige verkehrliche Situation haben wird und welche Lösungsansätze hier ange dacht sind, wird ebenfalls weder angesprochen, noch behandelt.

Zum ruhenden Verkehr wird nur kurz angemerkt, dass die derzeitige Tiefgarage auf maximal 500 Stellplätze erweitert werden darf. Keine Angaben macht der Entwurf, wie viele Stellplätze mit dem neuen EKZ insgesamt erforderlich sind und wie diese sich auf EKZ-Besucher, künftige Anwohner und Sparkassenbesucher aufteilen. Angemerkt und ebenfalls nicht näher ausgeführt wird, dass die EKZ-Besucher auch auf die anderen Parkhäuser verteilt werden sollen. Welche Konsequenzen dieser grundsätz lich begrüßenswerte Verteilungsansatz auf den Verkehr in der bzw. um die In nenstadt herum hat, bleibt ebenfalls offen. Unbekannt ist, ob das angesprochene Gutachten diese Variante mit untersucht hat.

Anscheinend ist die Stadt selbst nicht von ihren unter Ziffer 8 gemachten Vorschlä gen überzeugt: Im Planentwurf wird auf eine mittelfristig notwendige Neukonzeption des innerstädtischen Verkehrsnetzes verwiesen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, der Regionalverband Südlicher Oberrhein, der Handelsverband Südbaden sowie die City Partner Offenburg erhalten die Stellung nahme in Kopie.

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 6.1.1, 6.1.4, 6.1.5 und 6.1.8

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass das Ver kehrsgutachten wie gefordert fortgeschrieben wurde, den Bedenken allerdings aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Wie den Planungen zu entnehmen ist, handelt es sich um kein klassisches Einkaufsquartier, sondern um ein offenes Stadtquartier.

6.3.15 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 14.01.2015

Der Handelsverband Südbaden teilt mit, dass zu den vorgesehenen Festsetzungen im Sonstigen Sondergebiet „Nördliche Innenstadt-Unionrampe, südlicher Teil“ erheb liche Bedenken von hier aus vorgetragen werden.

Dies bezieht sich speziell auf die vorgesehene Flächengröße der gesamthaften Ver kaufsfläche von ca. 12.000 qm und die im Sondergebiet fixierte Sortimentsstruktur.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

Nicht angegriffen von hier aus wird die integrierte Standortlage im Versorgungskern der Stadt. Dies entspricht den landesplanerischen Vorgaben für Handelsgroßobjekte und ist auch hinsichtlich des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und in Teilen auch des Beeinträchtigungsverbotes nicht kritisch zu werten.

Hinsichtlich der Zielsetzung des Handelsvorhabens ist allerdings anzumerken, was bereits in vorausgegangenen Stellungnahmen von hier aus deutlich bemängelt wurde, dass die durchaus vertretbaren Ergänzungssortimente für den Offenburger Versorgungskern wie Elektrowaren und Lebensmittelangebote nicht mit Mindestverkaufsflächen festgesetzt sind. Zukünftig kann der Betreiber und Eigentümer des Vorhabens auch deutlich reduzierte Verkaufsflächen vorhalten, die dem innerstädtischen Versorgungskern von Offenburg nicht gerecht werden. Der Verband befürchtet, dass hier keine marktfähigen Größen im Vorhaben realisiert werden, die unbedingt zur Stärkung der Offenburger Innenstadt nötig sind. Gleichfalls ist von hier aus nochmals zu bemängeln, dass die gesamtzulässige Verkaufsfläche von 6.450 qm für eines der summarisch aufgezählten Sortimente möglich ist.

D.h. im Klartext, dass auf 6.450 qm Verkaufsfläche auch nur das Bekleidungswarenangebot möglich wird. Hier fordert der Handelsverband eine flächenbezogene Differenzierung nach den zentrenprägenden Sortimenten wie Bekleidungswaren, Schuhe und Sportwaren.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan werden grundsätzlich keine Mindestverkaufsflächen festgesetzt. Eine marktfähige Größenordnung kann an dem Standort ohne Probleme realisiert werden.

Unabhängig von den Möglichkeiten der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und des städtebaulichen Vertrages ist eine Mindestverkaufsfläche nicht zwingend erforderlich. Der Lebensmittelmarkt soll primär der Versorgung der Wohnbevölkerung in der Innenstadt dienen. Dazu ist kein Markt mit mehreren 1.000 m² Verkaufsfläche erforderlich. Gleichzeitig ist anhand der langjährigen Branchenentwicklung auszuschließen, dass nur ein kleiner Markt entsteht. Die Flächenanforderungen, der in Frage kommenden Lebensmittelmarktbetreibern liegen z. T. deutlich über 1.000 m² Verkaufsfläche. Entsprechendes gilt auch für die Elektrofachmärkte. Um ein modernes Konzept zu präsentieren, sind auch hier umfangreiche Verkaufsflächendimensionierungen erforderlich. Allerdings kann auch davon auszugehen werden, dass der Flächenbedarf nicht weiterhin ungebremst zunehmen wird.

Des Weiteren argumentiert der Handelsverband Südbaden e. V., dass die festgesetzte Verkaufsfläche von 6.450 m² für Bekleidungswaren (inkl. Schuhe und Sportbedarf) nach Einzelsortimenten zu differenzieren wäre. Dies lässt sich jedoch in der Praxis nicht umsetzen. Eine Differenzierung von „normaler Bekleidung“ und „Sportbekleidung“ ist inhaltlich praktisch nicht mehr möglich. Die Übergänge zwischen Alltags- und Sportbekleidung sind fließend. Eine Differenzierung nach zulässigen Verkaufsflächen ließe sich in der Praxis nicht umsetzen. Das gilt eingeschränkt auch für

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

„Bekleidung“ und „Schuhe“, da zumindest gehoben Bekleidungsgeschäfte auch Schuhe anbieten.

Dass da bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des „SO Einkaufsquartier“ das Lebensmittelsortiment nicht erwähnt wird, halten wir für bedauerlich, da ja der Handelsverband eine marktfähige Angebotsgröße von mindestens 2.500 qm für das Oberzentrum Offenburg als sinnvoll erachtet. Die Untergrenze von 1.300 qm Verkaufsfläche ist nicht festgehalten, sodass diese nicht marktfähige Größenordnung auch im Bebauungsverfahren realisiert werden könnte. Das halten wir für keine städtebaulich sinnvolle Regelung.

Darüber hinaus ist von hier aus anzuführen, dass ein städtebaulicher Vertrag keine derart intensive rechtliche Wirkung hat wie ein Bebauungsplan, der öffentlichen Charakter besitzt und somit quasi als Gesetz der Kommune zu werten ist. Ein privatrechtlicher Vertrag kann das so nicht leisten.

Stellungnahme der Verwaltung

In den Textlichen Festsetzungen werden nur die Warengruppen gesondert erwähnt, die entweder begrenzt oder vollständig ausgeschlossen werden. Da Lebensmittel allgemein zulässig sind und auch mengenmäßig nicht begrenzt werden, wird das Sortiment nicht gesondert aufgeführt. Mindestanforderungen an einzelne Geschäfte ergeben sich ausschließlich aus den vertraglichen Vereinbarungen. Eine vergleichbare Regelung kann nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Im Übrigen gehören städtebauliche Verträge dem öffentlichen Recht an und weisen bereits daher eine höhere Bindungsmacht auf als privatrechtliche Verträge.

Von hier aus ist noch anzuführen, dass die in der erneuten Auslegung festgehaltenen sonstigen Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen und von z.B. Korrektur des Grenzverlaufes keine kritischen Bedenken beim Handelsverband auslösen, weil hier keine wirtschaftlichen Wirkungen mit derartigen Regelungen verbunden sind.

Wenn die von hier aus kritisierten und angegriffenen Regelungen in das Sonstige Sondergebiet Einkaufsquartier einfließen, dann kann der Handelsverband Südbaden seine oben angesprochenen Bedenken zurückstellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Änderungen, die nach der ersten Offenlage erfolgt sind, keine Bedenken bestehen.

6.3.16 Stadt Kehl,
E-Mail vom 16.01.2015

Den Anregungen aus der ersten Offenlage wurden zum Teil übernommen. Die übrigen Punkte der Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlage werden weiterhin aufrechterhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

Schreiben vom 22.05.2014

[...]

Zur Beurteilung der raumordnerischen Auswirkungen des Projekts ist die Vereinbarung mit den Kernregelungen der Landes- und Regionalplanung zu untersuchen. Dabei sind im Wesentlichen das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot zu prüfen und entsprechend abzuwägen.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass alle Prüfkriterien ausreichend berücksichtigt wurden und dass keine gravierenden Auswirkungen auf die benachbarten Zentralen Orte zu erwarten wären.

Die Gebote der Konzentration und der Integration des Projekts können auch aus unserer Sicht als erfüllt beurteilt werden. Dies gilt hingegen beim Kongruenzgebot und beim Beeinträchtigungsverbot nicht in vollem Umfang.

Gemäß Regionalplan gibt es keinen definierten Verflechtungsbereich für das Oberzentrum Offenburg. Die Analyse geht in der zusammenfassenden raumordnerischen Beurteilung davon aus, dass sich die Umsatzherkunft im Wesentlichen auf den Ortenaukreis beschränkt, mit Ausnahme von Zuflüssen aus Frankreich. Überschneidungen mit den "Verflechtungsräumen" von Karlsruhe und Freiburg als nächstgelegene Oberzentren wären nicht zu erwarten. Das Kongruenzgebot wäre somit erfüllt. Unter Punkt III.1 der Analyse wird die besondere Bedeutung der grenzüberschreitenden Einkaufsverflechtungen mit Frankreich und diese Kaufkraftzuschüsse hervorgehoben. Bezüglich des französischen Kundenanteils wird in der Bewertung nicht davon ausgegangen, dass der Anteil von 5-10 % (laut Einzelhändlerangabe) noch wesentlich gesteigert werden könne. Was jedoch eine Zielsetzung für Offenburg wäre. Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg geht hervor, dass ein möglicher französischer Zufluss nicht zwangsläufig zu Lasten von Kehl gehen muss. Die Begründung hierfür sei, dass in Kehl überwiegend Straßburger Kunden den Hauptanteil stellen, während in Offenburg die französischen Kunden vor allem aus den südlich von Straßburg gelegenen Ortschaften stammen würden. Die Wertung des Kongruenzgebots wird sich offenkundig verändern, wenn die möglichen Zuflüsse von Frankreich in die Bewertung einfließen würden. Ein Einbeziehen des französischen Kundenstroms würden sowohl die Zielsetzung der Stadt Offenburg, als auch die tatsächlichen Gegebenheiten sachdienlich ergänzen. Auch wären hiervon die möglichen Auswirkungen auf die Stadt Kehl und den französischer Kundenstrom ableitbar. Aus unserer Sicht finden diese Belange zu wenig Berücksichtigung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kundenströme aus Frankreich wurden, sofern es bei einer Worst-Case-Betrachtung (Betrachtung des ungünstigsten Falls) geboten war, in angemessener Weise berücksichtigt.

Das Kongruenzgebot basiert auf dem Konzept der Zentralen Orte. Das Konzept wurde von den Ländern als Steuerungsinstrument der Raumordnung verbindlich einge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

führt. Es beschränkt sich somit auch auf die Bundesrepublik Deutschland. Eine Ausweitung auf Frankreich – auch nur im Rahmen von gutachterlichen Untersuchungen bzw. bei der Abgrenzung von Versorgungsbereichen – ist weder praktikabel noch vertretbar.

Die möglichen Umsatzrückgänge in den benachbarten Zentralen Orten würden sich entsprechend der Analyse in einer Größenordnung von max. 5 % bewegen. Diese Angabe bezieht sich dabei auf jede einzelne Branche. Aus Sicht einer Stadt müssen die Umsatzrückgänge allerdings auch als Gesamtpaket gesehen werden. Für Kehl ergeben sich somit Umsatzverteilungsquoten im Zentralen Versorgungsbereich von insgesamt bis zu 14 %. Dies bedeutet eine Umsatzverteilung von 2,7 Mio. € für den ZVB bzw. bis zu 3,2 Mio. € für die Gesamtstadt für die Branchen "Bücher-, Schreib- und Spielwaren", "Bekleidung, Schuhe, Sport" und "Elektrowaren"

Aus unserer Sicht werden die Umsatzrückgänge trotz der von der GMA bewerteten zentralen Einkaufslage mit hoher Leistungsfähigkeit und Stabilität für Kehl spürbar werden. Mit städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Kehl ist aus unserer Sicht zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar. Die Aussage, dass sich für den Zentralen Versorgungsbereich eine Umsatzverteilungsquote von insgesamt bis zu 14 % ergibt, ist nicht zutreffend. Die Gesamtumsatzumverteilungsquote kann nicht wie dargestellt durch die Addition der maximalen Umsatzverteilungsquoten der einzelnen Sortimente „Bücher, Schreib- und Spielwaren“, „Bekleidung, Schuhe, Sport“ und „Elektrowaren“ ermittelt werden. Wie im Gutachten dargestellt, bewegen sich die möglichen Umsatzrückgänge maximal in einer Größenordnung von 5 %. Da es sich bei der Gesamtumsatzumverteilung um einen Mittelwert handelt, liegt dieser in jedem Fall unter 5 %. Daher ist es ausreichend, wenn in den Gutachten nur die kritischen Sortimente betrachtet werden. Dies ist erfolgt. Die Gesamtumsatzumverteilung liegt somit auch unterhalb von 5 %.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für die Stadt Kehl stellt sich außerdem die Frage, ob größere Auswirkungen zu verzeichnen wären, wenn die der Analyse zugrunde gelegten Nutzungsgrößen (abgeleitet aus dem vorliegenden Konzept) durch die möglichen Obergrenzen laut Textfestsetzungen ersetzt werden würden. Die Obergrenzen wurden u.a. für die Branchen "Bücher-, Schreib- und Spielwaren", "Hausrat, Einrichtungsgegenstände, Geschenkartikel" und "Elektrowaren" festgelegt. Hier könnten laut Festsetzungen wesentlich größere Nutzungseinheiten umgesetzt werden als der Analyse zugrunde liegen. In Bezug auf den Einzelhandel mit Elektrowaren könnte statt der geplanten und dem Konzept zugrunde gelegten Fläche von 1.200 qm Verkaufsfläche, eine Nutzungseinheit mit 2.500 qm Verkaufsfläche entstehen, was einer Verdoppelung der Verkaufsfläche entsprechen würde. Die Wirkungen des Elektromarkts können demzufolge auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

den Einzelhandel von Kehl wesentlich negativer sein als dargestellt und über die veranschlagten 5 % Umsatzumverteilung hinausgehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Obergrenzen für die Branchen „Bücher-, Schreib- und Spielwaren“, „Hausrat, Einrichtungsgegenstände, Geschenkartikel“ und „Elektrowaren“ wurden ausgehend von den ermittelten Auswirkungen in Offenburg bzw. in den benachbarten Zentralen Orten ermittelt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Ansiedlung eines größeren Elektromarktes. Daher wurde ausgehend von den aktuell vorgesehenen Verkaufsflächen und deren prozentualen Auswirkungen in den Nachbargemeinden hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen noch verträglich sind. Dabei wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10%) abgehoben, sondern an einer Größenordnung von max. 7-8 %. Den Bedenken wird insoweit gefolgt, dass für die Branche „Elektrowaren“ die Obergrenze so gewählt wurde, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Kehl ausgeschlossen werden können.

Bei den Obergrenzen für die Branchen „Bücher-, Schreib- und Spielwaren“ und „Hausrat, Einrichtungsgegenstände, Geschenkartikel“ wurde in gleicher Weise verfahren.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 6.450 qm im Textilbereich ist nun in der Offenlage konkret erfolgt. Durch den Kaufkraftabfluss der neu geplanten Verkaufsflächen in der Offenburger Innenstadt werden sowohl bestehende Nutzungseinheiten in Offenburg selbst, als auch in Kehl durch vorhandene ähnliche Nutzungskonzepte beeinträchtigt werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Stadt Kehl bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt - Unionsrampe, südlicher Teil" in Offenburg, insbesondere in Bezug auf die Würdigung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots Bedenken hat.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Warum die Bedenken von der Stadt Offenburg nicht geteilt werden, wurde im Einzelnen dargelegt. Ergebnis der Gutachten war, dass der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Kehl durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

6.3.17 Stadt Haslach

E-Mail vom 20.01.2015

Von Seiten der Stadt Haslach werden gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes weiterhin Bedenken vorgebracht. Die Vergrößerung der Handelskapazitäten in Offenburg beeinträchtigt die Stadt Haslach in ihrer Handelsfunktion als Mittelzentrum. Auch ein maximal zu erwartender Umsatzrückgang in einer Größenordnung von 1 % kann städtebaulich und raumordnerisch relevante negative Auswirkungen nach sich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

ziehen. Die Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. vom 15. Oktober 2013 wird daher vollumfänglich aufrechterhalten.

Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e.V. vom 15.10.2013:

Der Handels- und Gewerbeverein Haslach e.V. befürchtet durch die weitere Erhöhung der Ladenflächen in Offenburg eine Störung der relativen Zentralitätsfunktion der nächstgelegenen Mittelzentren, zu denen auch Haslach im Kinzigtal gehört. Innerhalb des Mittelzentrums Haslach-Hausach-Wolfach erfüllt Haslach in hervorragender Weise die Handelsfunktion im Sinne nicht nur der Grundversorgung, sondern vor allem für den sekundären Bedarf (u.a. Textil, GPK, Optik, Elektronik- und Elektrofachhandel). Ausweislich „4. Städtebauliches Konzept“ zielt der Bebauungsplan Nr. 152 auf eine deutliche Erweiterung der Ladenflächen Offenburgs gerade in diesen Bereichen. Die Ladenflächen Offenburgs -denn die bestehenden Flächen in den Industriegebieten zählen zweifelsohne mit- durch einen weiteren „großflächigen Elektrofachmarkt“ (die genaue Größe wird nicht angegeben und sollte Gegenstand der Überlegungen zur regionalen Strukturverträglichkeit der Maßnahme sein) nochmals massiv zu vergrößern stört nach Ansicht des Handels- und Gewerbeverein das Marktgleichgewicht zu den Mittelzentren in gut erreichbarer Entfernung erheblich. Mit Kundenabflüssen aus diesen ist zu rechnen, in deren Folge die bekannten Negativeffekte wie Frequenzverluste, Umsatzeinbrüche und schließlich das Branchenmix gefährdende Ladenschließungen abzusehen sind. Ein weiterer großflächiger Elektrofachmarkt ist zum Schutz der anrainenden Mittelzentren abzulehnen. Die Beschränkung sogenannter „kleiner Läden“ legt im Umkehrschluss die Bevorzugung großer, wenn nicht großflächiger Ladengeschäfte mit Fachmarktcharakter nahe. Dieses ist aus denselben Gründen wie der geplante großflächige Elektromarkt aus unserer Sicht eine den Handel in den Mittelzentren gefährdende Planung. Ausdrücklich begrüßt wird seitens des Handels- und Gewerbeverein die Verkaufsflächenobergrenze im Textilbereich. Die Fachbehörden mögen prüfen, ob diese Obergrenze nicht aufaddiert nahe Null sein müsste, um nicht dieselben Gefährdungen wie die geplanten Großflächenstrukturen zu evozieren. Die Errichtung eines Verbrauchermarktes ist per se nicht gefährdend wohl aber die absehbare Funktionalisierung desselben als Ankermarkt für Textilketten oder ähnliches. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Vergrößerung der Handelskapazitäten in Offenburg die nahe gelegenen Mittelzentren in ihrer Handelsfunktion beeinträchtigen wird. Um eine Prüfung und Abwägung wird gebeten; Begrenzungen deutlich unter dem geplanten Flächenzuwachs sind für das mittel- und langfristige Überleben einer strukturgesunden Handelskulisse -die ausdrücklich auch die Mittelzentren beinhalten muss- im Ortenaukreis notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung

In dem geplanten Einkaufsquartier mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 qm nimmt der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport mit bis zu 6.450 qm gut die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

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

Die Gutachter ermittelten für Haslach einen Umsatzrückgang in einer Größenordnung von max. 1 % und kamen auch bei Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort zu dem Ergebnis, dass in Haslach angesichts der dortigen stabilen Situation städtebaulich und raumordnerisch relevante negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Annahme, dass auch 1 % Umsatzrückgang zu städtebaulich und raumordnerisch negativen Auswirkungen führen könne, widerspricht im Übrigen sämtlichen Erfahrungen bei der wissenschaftlichen Beurteilung von Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Vielmehr haben Langzeitstudien gezeigt, dass bei einem Schwellenwert von 10 % Umsatzrückgang möglicherweise negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Im Einzelfall können auch leicht über oder unter 10 % städtebauliche Auswirkungen vorhanden sein. Ein Beleg dafür, dass bei 1 % Umsatzrückgang negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen vorhanden sind, gibt es jedoch in der gesamten diesbezüglichen Forschung und Rechtsprechung nicht. Auch im konkreten Fall liegt aufgrund der Entfernung von Haslach kein entsprechender Hinweis vor.

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

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Edler, Guntram	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 26.01.2015
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

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

quartier soll ein Großteil der Anbieter im Bekleidungsbereich auf drei größere Anbieter mit Verkaufsflächen größer als 800 qm entfallen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche wird durch weitere Regelungen ergänzt. Zum einen wird in dem städtebaulichen Vertrag die Anzahl der kleinen Läden (kleiner 800 qm) auf maximal 20 beschränkt. Zum anderen hat sich der Investor vertraglich verpflichtet, in dem Einkaufsquartier einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und einen Elektrofachmarkt zu betreiben.

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

6.3.18 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Gemeinde Berghaupten, Schreiben vom 02.12.2014
- bnNETZE, Schreiben vom 03.12.2014
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.12.2014
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 08.12.2014
- Gemeinde Appenweier, Schreiben vom 09.12.2014
- Gemeinde Hohberg, Schreiben vom 09.12.2014
- Stadt Oberkirch, Schreiben vom 15.12.2014
- Gemeinde Schutterwald, Schreiben vom 16.12.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, und Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 17.12.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt, E-Mail vom 08.01.2015
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 09.01.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 44 – Straßenplanung, E-Mail vom 15.01.2015
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 15.01.2015
- Stadt Lahr, Schreiben vom 16.01.2015

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 26 – Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Ortenau – S-Bahn GmbH
- Handwerkskammer Freiburg
- CSG GmbH

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Edler, Guntram

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
26.01.2015

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

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Naturschutzbund Offenburg
- Gemeinde Durbach
- Gemeinde Ortenberg
- Stadt Achern
- Gemeinde Willstätt
- Gemeinde Friesenheim
- Gemeinde Neuried
- Gemeinde Ohlsbach
- Stadt Gengenbach
- Seelsorgeeinheit Offenburg-Ost, Zentral. Pfarrbüro Hl. Kreuz
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg
- Gewerbliche Berufsschule
- Lehr- und Erziehungsinstitut, Kloster Unseren Lieben Frau

6.4 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange: Anregungen: Anregungen aus der ersten Offenlage

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der ersten Offenlage abgegeben wurden, sind in der Anlage 7 unter 8.3 aufgeführt. Die Abwägungen der Stellungnahmen gelten unverändert, sofern die angesprochen Themen nicht auch in der zweiten Offenlage aufgegriffen und einer anderen Abwägung unterworfen wurden.

6.5 Liste mit Namen der Einwender die eine standardisierte Stellungnahme abgegeben haben (Die Liste ist für die Gremienmitglieder nichtöffentlich einzusehen):

7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Änderung der Planung führen würden, die die Grundzüge der Planung berührt, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt er verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

20.04.2015	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
11.05.2015	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Mai 2015	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

007/15

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Edler, Guntram	82-2407	26.01.2015

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

8. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt-Unionrampe, südlicher Teil“ wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen“ in dem Teilbereich im Osten, in dem er durch den neuen Bebauungsplan überlagert wird, ersetzt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Baukonzept 2013
3. Bebauungsplan (verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Satzung
7. Beschlussvorlage Nr. 152/14 mit Anregungen und Einwendungen aus der ersten Offenlage

Die Fraktionen erhalten den Umweltbericht, die Verkehrsuntersuchung mit ergänzender Stellungnahme, die Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Stellungnahme, die Luftschadstoff- bzw. Abgasuntersuchung, die Innenstadtverträglichkeitsgutachten von der GMA und von Junker+Krusse mit ergänzender Stellungnahme der GMA sowie die raumordnerische Auswirkungsanalyse und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, je 1x im Originalmaßstab in Farbe.