



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.11.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	17.11.2014	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

---

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

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 0. 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 22.4.2014 bis 22.5.2014 öffentlich aus. In dem Zeitraum wurden 973 Stellungnahmen abgegeben. Die Anregungen und Einwendungen wurden ausgewertet. Ein Großteil der Einwendungen bzw. der vorgetragenen Belange war bereits bei der ersten Entwurfsfassung hinreichend berücksichtigt worden. Die Auswertung hat dennoch ergeben, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans an einzelnen Stellen überarbeitet werden sollten.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplanentwurf mit den geänderten Festsetzungen erneut für den Zeitraum von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

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

### 2. Anlass und Ziel der Planung

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, den Bereich zu einem gemischt genutzten Stadtquartier mit dem Schwerpunkt Versorgung zu entwickeln. Dadurch soll das vorhandene Angebot innenstadtverträglich erweitert werden und Defizite, die die Innenstadt auf Grund ihrer kleinteiligen städtebaulichen Struktur aufweist, kompensiert werden. Mit der Entwicklung des Einkaufsquartiers in der nördlichen Innenstadt werden die bestehenden Einkaufsmagnete an der Hauptstraße (Zinser, H&M) und am Lindenplatz

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

(Karstadt) in eine neue räumlich-funktionale Struktur eines Einzelhandelsdreiecks der Haupteinkaufslagen eingebunden und es entsteht ein „Rundlauf“ (Tripolkonzept).

Diese Zielsetzungen wurden von dem Projektentwickler 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.

### 3. Entwicklungskonzept Innenstadt

Parallel zu dem Wettbewerblichen Dialog hat die Stadt Offenburg unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft das Entwicklungskonzept Innenstadt erarbeitet.

Zielsetzung des Entwicklungskonzepts Innenstadt ist es, die Offenburger Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitzentrum zu erhalten und zu stärken. Auf diese Weise wird die Beseitigung des letzten, noch zu behebenden städtebaulichen Missstands in der Nördlichen Innenstadt in eine ganzheitlich angelegte Betrachtung und daraus resultierende Weiterentwicklung der Innenstadt eingebettet. Damit beispielsweise der „Rundlauf“ funktionieren kann, sind neben der Entwicklung des Einkaufsquartiers als nördlicher Pol weitere Maßnahmen wie die Umgestaltung der Lange Straße und die Aufwertung der Gustav-Ree-Anlage erforderlich.

Viele Anregungen, die im Bebauungsplanverfahren und während des Wettbewerblichen Dialogs eingebracht wurden und die gesamte Innenstadt betreffen, fanden und finden im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Innenstadt bzw. bei den einzelnen Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen Berücksichtigung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 4. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans und vertragliche Regelungen

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, wurde 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 - 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 Dienstbarkeit eingeräumt. Analog zu dem eingetragenen Wegerecht werden die Wege im Bebauungs-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

---

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

---

plan 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 Fußwegenetz 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.

Mit dem Investor wurde ein Vertrag geschlossen, der die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sicherstellt und zu den Verkaufsflächen, zur Fassadengestaltung, zum Energiestandard und zu den Wegen im Quartier ergänzende Regelungen trifft. Außerdem hat sich der Investor 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

## 5. Zusammenfassende Darstellung der eingegangenen Anregungen

Ein Großteil der anlässlich der Offenlage des Bebauungsplans eingegangenen 973 Anregungen beziehen sich auf die Themenblöcke Verkehr, Lärm und Handel. Zu dem Thema Verkehr wurden sehr viele Einwendungen abgegeben. Es wird befürchtet, dass das mit der Planung verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen von dem vorhandenen Verkehrsnetz nicht mehr bewältigt werden kann und es zu einem Verkehrschaos auf den Straßen kommt.

Die Zunahme des Verkehrs würde, so die Ansicht vieler, zu einer erheblichen Zunahme der Lärm- und Abgasimmissionen führen. Die Aussagen in der Begründung, im Umweltbericht und im Schallgutachten sind ihrer Ansicht nach nicht ausreichend. Die Einwände zum Handel wurden vielfach bereits während des Vergabeverfahrens vorgetragen. Viele Einwander sind der Ansicht, dass es in Offenburg bereits genügend Geschäfte gibt und es keinen Bedarf an weiteren Läden bzw. einem Einkaufscenter gibt. Es wird befürchtet, dass die vorhandenen Geschäfte aufgrund von Umsatzeinbußen schließen müssen, und dass die vorhandenen Einkaufslagen, insbesondere die Lange Straße und der Lindenplatz, darunter leiden werden. Einige können sich vorstellen, dass ein „Trading-Down-Prozess“ in Gang gesetzt wird.

In Kapitel 8.1 wird zu diesen und weiteren Punkten zusammenfassend durch die Verwaltung Stellung genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 6. Wesentliche Änderungen der Planung nach der öffentlichen Auslegung

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind verschiedene Änderungen am Bebauungsplanentwurf erfolgt. Einzelne weitere Änderungen haben sich aus dem Fortschritt der Projektplanung ergeben. Der Bebauungsplanentwurf bleibt in seinen Grundzügen unberührt. Folgende Festsetzungen sollen geändert bzw. angepasst werden:

- Der Bereich im Plangebiet, auf dem der Neubau der Sparkasse realisiert werden soll und der bisher als Sondergebiet „SO-2 Einkaufsquartier“ ausgewiesen war, soll künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Begründung:

Im Rahmen der Offenlage wurde angeregt, die Festsetzung zu ändern, da die Bezeichnung „SO-2 Einkaufsquartier“ für einen Teilbereich, in dem Einzelhandel explizit ausgeschlossen wird, widersprüchlich bzw. missverständlich sei, da dort keine Einzelhandelsnutzungen vorgesehen sind. Der Anregung soll gefolgt werden. Das Gebiet mit dem Neubau der Sparkasse wird in Zukunft dem Typus eines eingeschränkten Gewerbegebiets entsprechen und soll dementsprechend festgesetzt werden.

- Im Südosten des Plangebiets wird die Baugrenze für das Sockelgeschoss um 5 m nach Osten verschoben. In dem Zusammenhang wird auch die Abgrenzung zwischen öffentlicher Straßenfläche und dem Sondergebiet Einkaufsquartier neu gezogen.

Begründung:

In dem städtebaulichen Konzept des Projektentwicklers war die „Anlieferungstasche“ für den Lebensmittelvollsortimenter und den Elektromarkt mit der Öffnung nach Osten ausgerichtet. Da sich aus der mittlerweile detaillierter vorliegenden Gebäudeplanung ergeben hat, dass bei dieser Anordnung die Ein- und Ausfahrt für Lastzüge nur unter Inanspruchnahme des gegenüberliegenden Gehwegs erfolgen könnte, soll eine Durchfahrung nach Westen auf die Gustav-Rée-Anlage ermöglicht werden. Das Ein- und Ausfahren kann somit ohne Rückwärtsfahren im öffentlichen Straßenraum erfolgen. Für die Realisierung muss die Außenfassade des Sockelgeschosses um 5 m nach Osten verschoben werden. Die Änderung soll im Bebauungsplanentwurf durch Verschiebung der östlichen Baugrenze zwischen Gustav-Rée-Anlage und der Einfahrt zur Tiefgarage entsprechend berücksichtigt werden. Die Erweiterung nach Osten soll nur für das Sockelgeschoss ermöglicht werden. Es ist vorgesehen, dass beide Öffnungen künftig durch ein Rolltor verschlossen werden. Die geänderte Anordnung der Andienung stellt sich somit sowohl aus verkehrlicher als auch aus städtebaulicher Sicht als Verbesserung bzw. mindestens als gleichwertige Lösung dar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- Die Lärmpegelbereiche werden auf der Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachtens neu festgesetzt.

Begründung:

Der Schienenbonus wurde abgeschafft und wird ab dem 01.01.2015 bei Planfeststellungsverfahren grundsätzlich nicht mehr angewendet. Dies soll entsprechend auch für das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Da der Wegfall rechnerisch zu einer deutlichen Zunahme des Bahnlärms führen wird, ist die Bahn aufgefordert, die Zunahme durch technische Maßnahmen sowohl an den Wagons als auch an den Gleisen zu kompensieren. Eine erhebliche Reduzierung soll durch den Einsatz von modernen Bremsen bei Güterwagen erzielt werden. Da gegenwärtig noch nicht absehbar ist, wann diese Bremsen flächendeckend eingeführt sind und wie diese bei der Berechnung des Bahnlärms berücksichtigt werden, wurden in der Lärmprognose keine im Sinne einer Worts-Case-Berechnung keine Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Im Bebauungsplanentwurf sollen daher die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen geändert und an die neuen Berechnungen angepasst werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmprognose in den kommenden Jahren nach Wirksamkeit der dargestellten Maßnahmen günstiger ausfallen wird. Für diesen Fall enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung. Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass an den Fassaden geringere Lärmpegel vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend reduziert werden.

- Der Ausschluss von Freileitungen wird auf Niederspannungsleitungen beschränkt.

Begründung:

§ 74 LBO ermöglicht nur den Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen.

Neben den Änderungen in der Planzeichnung und bei den Textlichen Festsetzungen wurden die Begründung des Bebauungsplanentwurfs und der Umweltbericht ergänzt.

Im Rahmen der Offenlage wurde bemängelt, dass die planerischen Grundlagen unzureichend dargestellt und ermittelt worden seien. Diese Einschätzung kann im Grundsatz nicht geteilt werden. Nichtsdestotrotz sind mit einer Schadstoff- und Abgasuntersuchung und einer Orientierenden Altlastenuntersuchung zu dem Grundstück Hauptstraße 27 ergänzende Gutachten eingeholt worden, die von Seiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden gefordert wurden. Beide Gutachten untermauern die Aussagen im Umweltbericht, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der hier berührten Schutzgüter zu erwarten sind.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Außerdem wurden in den Planunterlagen die Aussagen zum Verkehr umfassend ergänzt. Während in der ersten Offenlage auf die Verkehrserhebung aus dem Jahr 2010 verwiesen wurde, ist für die erneute Offenlage nunmehr eine gesonderte Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die die Verkehrserhebung aus dem Jahr 2010 ersetzt. In der Verkehrsuntersuchung wird nachgewiesen, dass auch bei Annahme des ungünstigsten Falls („Worst-Case“), der zusätzliche Verkehr (ca. 5.000 Kfz/Tag) über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann, ohne dass zu den Spitzenzeiten einzelne Straßenquerschnitte überlastet sind, und ohne dass sich die Verkehrsqualität in einem nicht mehr akzeptablen Maße verschlechtert. Die Lärmprognose wurde an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Durch die gutachterliche Verkehrsuntersuchung, die Teil der erneuten Offenlage ist, werden die verkehrlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen für alle Betroffenen und für die interessierte Öffentlichkeit leichter nachvollziehbar.

## 7. 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.

## 8. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 22.04.-22.05.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans „Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

In dieser Zeit wurden insgesamt 973 Einwendungen abgegeben, wovon 607 Einwendungen von Offenburger Bürgern stammen. 945 Einwender - und damit ca. 37 % - haben eines der vorgefertigten Formulare verwendet, die u.a. in dem Aktionsbüro der citypartner auslagen. Neben einem allgemeinen Einwendungsschreiben (siehe 8.2.6) gab es jeweils ein weiteres Formblatt, das speziell für die Eigentümer von Grundstücken (siehe 8.2.1 und 8.2.2), für Mieter (siehe 8.2.3), für die Arbeitnehmer und Mitarbeiter innerstädtischer Unternehmen (siehe 8.2.4) sowie für die Kunden (siehe 8.2.5) aufgelegt wurde. Die Standardformulare wurden von einigen Einwanderherbern mit eigenen Themen ergänzt (siehe 8.2.7.1 ff).

Die Einwendungen und Anregungen der Bürger sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden sorgfältig geprüft. Das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt.

In einer Reihe von Anregungen wurden jeweils die gleichen Themenfelder angesprochen. Aufgrund dieser Wiederholung werden sie zunächst zusammenfassend in Kapitel 8.1 behandelt. Es handelt sich dabei um Anregungen und Einwendungen zu den Themen

- Verkehr (s. 8.1.1),
- Lärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets (s. 8.1.2),
- Bauausführung (s. 8.1.3),
- Stellplätze (s. 8.1.4),
- Parksuchverkehr (s. 8.1.5),
- Sparkassengebäude (s. 8.1.6),
- Nutzungskonzept (s. 8.1.7),
- nördliche Hauptstraße und Passantenführung (s. 8.1.8),
- Grünflächen und Grundflächenzahl (s. 8.1.9),
- Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (s. 8.1.10),
- Festsetzung Sondergebiet (s. 8.1.11),
- Stadthalle (s. 8.1.12),
- Abstand Kloster (s. 8.1.13),
- Denkmalschutz (s. 8.1.14),
- Ärztehaus (s. 8.1.15),
- Schäden (s. 8.1.16),
- „Wertvernichtung“ (s. 8.1.17),
- Arbeitsplätze (s. 8.1.18),
- frühzeitige Bürgerbeteiligung (s. 8.1.19),
- Schadstoffgutachten (s. 8.1.20),
- Altlasten (s. 8.1.21),

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- Datengrundlage der Einzelhandelsgutachten (s. 8.1.22),
- Onlinehandel (s. 8.1.23),
- Kunden-Frequenzzuwachs und Kaufkraftzufluss aus Frankreich (s. 8.1.24),
- innerstädtische Auswirkungen durch Verkaufsflächenzuwachs und Geschäftsverlagerungen (s. 8.1.25),
- vertragliche Absicherung (s. 8.1.26),
- Einkaufscenterentwicklung (s. 8.1.27) und
- Ableitung der Obergrenzen für einzelne Sortimente (s. 8.1.28).

Im Folgenden werden die Anregungen und Einwendungen dargestellt, die in Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben wurden (s. 8.2) und danach die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (s. 8.3).

## **8.1 Zusammenfassende Stellungnahme der Verwaltung zu den Anregungen unter 8.2**

### **8.1.1 Thema Verkehr**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass zur Offenlage kein Verkehrsgutachten auslag, und dass die Erschließung nur unzureichend geprüft wurde. Es 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. Außerdem wurde angefragt, ob die Anwohner benachbarter Quartiere bzw. Angestellte von innerstädtischen Unternehmen mit massiven Zeiteinbußen zu rechnen haben.

Für die erneute Offenlage wurde ein Verkehrsgutachten auf Basis einer modelltechnischen Verkehrssimulation erstellt. Die Grundannahme zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen, das durch das Einkaufsquartier hervorgerufen wird, wurde mit den neuesten Angaben des Projektentwicklers abgeglichen. Das Gutachten ersetzt die Verkehrsberechnung aus dem Jahr 2010, auf die in der ersten Offenlage Bezug genommen wurde.

Dem Gutachten liegt die derzeitige Beschlusslage (Stand August 2014) der verkehrlichen Konzeption zur Erschließung des Entwicklungsprojekts Nördliche Innenstadt zugrunde. Der Gemeinderat hat 2013 beschlossen, dass die Gustav-Ree-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 wurde noch davon ausgegangen, dass die Wasserstraße ihre Verkehrsfunktion erhält. Die Varianten, die im Oktober 2014 im Zusammenhang mit dem Freiraumplanerischen Wettbewerb Ostflügel beraten und beschlossen wurden und die eine Fortsetzung der Hauptstraße als

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Fußgängerzone, die Kappung der Wasserstraße und optional einen Einbahnverkehr in der Lange Straße vorsehen, weisen auf den relevanten Abschnitten entweder gleiche oder geringere Verkehrsbelastungen auf. Sie wurden im Sinne einer „Worst-Case“ Betrachtung daher nicht gesondert untersucht. Die Erschließungsplanung und das Andienungskonzept wurden auf dieser Grundlage mit dem Projektentwickler abgestimmt.

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

Zum Zeitpunkt der ersten Offenlage wurde davon ausgegangen, dass der Verkehr durch die Quartiersentwicklung um ca. 3.300 Fahrzeuge pro Tag zunimmt. In dem aktuellen Verkehrsgutachten wurde bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit nicht mehr der mittlere Ansatz bzw. das Szenario, das mit größter Wahrscheinlichkeit eintreten wird, gewählt. Für die Berechnung wurde - analog zu der Begutachtung der Innenstadtverträglichkeit – der „Worst-Case“ der stärksten Verkehrszunahme herangezogen. Statt 3.300 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag wird nunmehr von 5.000 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag ausgegangen.

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.

Der Weg zur Arbeitsstelle bzw. zur eigenen Wohnung wird sich durch die künftig geplante geänderte Verkehrsführung, die 2013 vom Gemeinderat beschlossen wurde, nur unwesentlich und nur für einen Teil der Fahrtwege verlängern. Die Zeiteinbußen für die Umwege, die in Kauf genommen werden müssen, sind minimal und stehen in keinem Verhältnis zu den Vorteilen der geänderten Verkehrsführung. 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 Ebene der Planung noch keine genaueren Aussagen getroffen werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist aufgrund der Verkehrsuntersuchung nicht erforderlich.

## 8.1.2 Thema Lärmbelastung in der Umgebung

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wird befürchtet, dass durch den zusätzlichen Verkehr die Lärmimmissionen sehr stark zunehmen werden, und dass die Grenzwerte überschritten werden. Einige Einwender kritisieren, dass für das Lärmgutachten eine falsche Datenbasis herangezogen wurde, dass der Straßenverkehrslärm auf der Grundlage von Durchschnittswerten ermittelt wurde und die zusätzlichen Lärmimmissionen nicht untersucht wurde.

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

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Im Osten entlang der Gustav-Rée-Anlage und der Unionrampe wird der Straßenverkehrslärm durch den durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehr um bis zu 3 dB(A) zunehmen. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel und damit einhergehend eine Überschreitung der Grenzwerte durch den Straßenverkehr ist innerhalb des Bebauungsplangebiets lediglich an der Ostseite entlang der parallel zum Bahngraben verlaufenden Gustav-Rée-Anlage zu erwarten, wo künftig ausschließlich nicht schutzbedürftige Nutzungen zulässig sind.

Außerhalb des Plangebiets sind an der Nordfassade des Klosters 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 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.

### 8.1.3 Thema Bauausführung

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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 unvereinbarem Maße beeinträchtigt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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. 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 zu beschränken und 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 hin ausgeleitet werden. Hier durch werden Lärmimmissionen für die südliche, westliche und nördlich angrenzende Bebauung gemindert und der Schwerlastverkehr auf bereits stark befahrene Straßen konzentriert. Es ist soweit nur von einer geringen zusätzlichen Belastung auszugehen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.4 Thema Stellplätze

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 8.2.7 eingegangen. 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. Weitere Fragen bezogen sich auf die Höhe der Stellplatzablässe und die geplanten Fahrradstellplätze.

Die Berechnung der gemäß Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze ist kein 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

den 5 Parkhäusern soll zu einer gleichmäßigen Verteilung in der Kernstadt und damit zu einer 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 zu günstigeren Konditionen angeboten werden als in anderen Innenstadtlagern.

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.

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 den anderen 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. Weitergehend 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 – 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.

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 durch die Stadt Offenburg bereitgehalten werden. Die Anzahl der gebührenpflichtigen Stellplätze in der Tiefgarage wird erhöht.

Das innerstädtische Parkierungs- und Parkraumbewirtschaftungskonzept wurde und wird noch im Rahmen des Entwicklungskonzepts 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.

Ca. 60 Fahrradstellplätze werden nach aktuellem Stand der Gebäudeplanung im Einkaufsquartier bzw. am Rand des Einkaufsquartiers gemäß den städtischen Richtlinien über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt. 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.

## 8.1.5 Thema Parksuchverkehr

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 und 8.2.7 eingegangen. 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. 8.1.4). Mithilfe des städtischen Parkleitsystems und einer intelligenten Ver-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

kehrsführung wird der Parksuchverkehr auf ein Minimum begrenzt werden. Eine gesonderte Berücksichtigung im Lärmgutachten über den bereits berücksichtigten Anfahrtsverkehr hinaus ist daher nicht erforderlich.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.6 Thema Sparkassengebäude

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen in 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.

## 8.1.7 Thema Nutzungskonzept

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.4, 8.2.5 und 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wurde das Nutzungskonzept in Frage 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. Diese 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 Plangebiet vorrangig der Einzelhandelsnutzung dienen soll. Dieses Ziel wird durch den 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 Innenstadt-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

quartier 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.

## 8.1.8 Thema Nördliche Hauptstraße und Passantenführung

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.6 und 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass durch die Quartiersentwicklung die nördliche Hauptstraße nicht belebt wird. Einige befürchten, dass die nördliche Hauptstraße von den südlichen Einkaufslagen noch stärker entkoppelt wird und dass sich ein funktionales Dreieck, bestehend aus der Lange Straße, Steinstraße und Hauptstraße (Tripolkonzept), nicht ausbilden lässt.

Mit dem neuen Einkaufsquartier in der nördlichen Innenstadt wird das Tripolkonzept 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 Entwicklungskonzepts Innenstadt dargestellt, soll die Lange Straße verkehrsberuhigt und gestalterisch aufgewertet werden. Beide Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, dass die Lange Straße 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 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Durch die drei Verknüpfungen mit der Hauptstraße, die offene Wegeföhrung 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 föhrt. Den Bedenken kann aus den dargestellten Gründen nicht gefolgt werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.9 Thema Grünfläche und Grundflächenzahl

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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 zu hoch ist.

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.

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 Bereich (Vizentiusgarten, 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-Anlagen 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,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### **8.1.10 Thema Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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.

### **8.1.11 Thema Festsetzung Sondergebiet**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1, 8.2.6 – 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass die Ausweisung des Sparkassengrundstücks (künftige Sparkassenfiliale an der Hauptstraße) als Sondergebiet irreführend und nicht rechtskonform sei.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

Die Anregungen sind damit berücksichtigt.

## 8.1.12 Thema Stadthalle

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.5 – 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, dass in den Unterlagen Informationen zum Umgang mit der Stadthalle fehlen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Erhalt der Stadthalle in seinen Festsetzungen. Bebauungspläne können grundsätzlich jedoch keine Festlegung treffen, dass einzelne Gebäude zu erhalten sind.

Das Konzept des Projektentwicklers sieht vor, dass die Stadthalle erhalten wird. Der Projektentwickler hat sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, das Konzept umzusetzen. Sofern ein vollständiger Erhalt technisch nicht durchführbar ist, muss das Gebäude rekonstruiert werden. Die bestehenden eingeschossigen Anbauten (z.B. Foyer der Stadthalle) sind davon ausgenommen und sollen abgebrochen werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich, da ein Erhalt der Stadthalle durch vertragliche Regelungen bereits berücksichtigt ist.

## 8.1.13 Thema Abstand Kloster

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 eingehalten.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich.

## 8.1.14 Thema Denkmalschutz

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet grenzt im Süden an das Kloster. Das Erscheinungsbild des Denkmals wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. 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.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.15 Thema Ärztehaus

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

## 8.1.16 Thema Schäden

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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 Baubestands- und Baubeweissicherungsmaßnahmen erforderlich sind, ist zwischen den Beteiligten zu klären.

## 8.1.17 Thema „Wertvernichtung“

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 eingegangen. Von den Einwendern wurde kritisiert, 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, so dass keine „Wertvernichtung“ durch den Verkauf der Tiefgarage vorliegt.

Die Anregungen betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplanentwurf.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.1.18 Thema Arbeitsplätze

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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 wahrscheinlich zunehmen, da insbesondere im Einkaufsquartier zusätzliche Arbeitsplätze z.B. für Verkaufspersonal geschaffen werden.

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

## 8.1.19 Thema Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Von einzelnen Einwendern wurde bemängelt, dass die frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden sei.

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 ihre 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 der erneuten Offenlage fortgeführt werden.

## 8.1.20 Thema Schadstoffgutachten

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 8.2.7 eingegangen. Von den Einwendern wurde vereinzelt bemängelt, dass keine Abgas- bzw. Schadstoffuntersuchung durchgeführt wurde.

Im Umweltbericht wurde 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 (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

nicht zu Konflikten mit den Beurteilungswerten bei bestehenden und geplanten sensiblen Nutzungen führen.

Der NO<sub>2</sub>-Grenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> 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 bis ca. 2 µg /m<sup>3</sup> prognostiziert.

Der PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwert von 40 µg/m<sup>3</sup> wird künftig deutlich unterschritten. Der Schwellenwert von 29 µg /m<sup>3</sup> im Jahresmittel für die Ableitung der Kurzzeitbelastung wird künftig an der bestehenden und geplanten Bebauung ebenfalls nicht erreicht.

Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben, eine darüber hinausgehende Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.21 Thema Altlasten

Von den Einwendern wurde vereinzelt kritisiert, dass die Ausführungen im Umweltbericht zu den Altlastenverdachtsflächen unzureichend seien, und dass für das Grundstück in der Hauptstraße 27 keine Orientierende Untersuchung durchgeführt wurde.

Die Ausführungen zu den Altlastenverdachtsflächen in der Begründung und im Umweltbericht wurden 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. Der dort vorhandene Bodeneintrag steht der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen. Sicherungsmaßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht behindert.

Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben, eine darüber hinausgehende Anpassung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.22 Thema Datengrundlage der Einzelhandelsgutachten

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 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 aktuali-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

siert. 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 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.

Inwieweit durch die geplante Ansiedlung von Möbel Braun raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind, wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geprüft. Die Auswirkungen der Randsortimente des Möbelhauses auf die Innenstadt wurden ebenfalls geprüft. Die zentrenrelevanten Randsortimente werden jedoch auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Davon gehen keine 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. 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.

## 8.1.23 Thema Online-Handel

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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 möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen in der gesamten Innenstadt der wachsenden Bedeutung des Online-Handels entgegen gewirkt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## **8.1.24 Thema Kunden-Frequenzzuwachs und Kaufkraftzufluss aus Frankreich**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 eingegangen. Einige Einwender kritisieren, dass in den Verträglichkeitsgutachen ein zu hoher Kaufkraft-Zufluss 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 Demographie bedingten 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.

## **8.1.25 Thema Innerstädtische Auswirkungen durch Verkaufsflächenzuwachs und Geschäftsverlagerungen**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 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 wird. Außerdem wird angeregt, die Sortimentsgruppen für die Begutachtung feiner zu untergliedern.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

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 m<sup>2</sup> 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 vergrößert. 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 Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt ist. Die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück wird durch den vorliegenden Bebauungsplan und durch die Festsetzungen von Obergrenzen folglich erstmalig eingeschränkt.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

## 8.1.26 Thema Vertragliche Absicherung

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 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, nicht in ausreichendem Maß vertraglich abgesichert wurde, und dass Verträge im allgemeinen leicht verändert werden können.

Das im Rahmen der Untersuchung geprüfte Konzept 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

– 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 8.1.25 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.

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

Die Anregungen betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplanentwurf.

## **8.1.27 Thema Einkaufscenterentwicklung**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.1 – 8.2.7 eingegangen. Einige Einwander 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

## **8.1.28 Thema Ableitung der Obergrenzen für einzelne Sortimente**

Nachfolgend wird zusammenfassend insbesondere auf die Anregungen 8.2.6 – 8.2.7 eingegangen. Einige Einwander 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.

Im Bebauungsplan wurde die Gesamtverkaufsfläche auf 12.000 qm begrenzt. Außerdem wurden Obergrenzen für die Branchen „Bekleidung, Schuhe, Sport“, „Bücher, 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 wurde nur begrenzt, sobald und soweit es städtebauliche oder regionalplanerisch erforderlich ist. Für die Branche Bekleidung, Schuhe, Sport ist eine Verkaufsflächenbeschränkung erforderlich. Die Innenstadtverträglichkeitsanalysen haben gezeigt, dass ein Schwerpunkt des Konzeptes 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 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).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 Umsatzumverteilung 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.

## 8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit - Stellungnahmen

### 8.2.1

**Einwendungen von Haus-/Grundstückseigentümern aus der Nachbarschaft: Lange Straße 13 – 15, 17, 19 und 26, Klosterstraße 7 und ohne Nummer, Vitus-Burg-Straße 1, Glaserstraße 14, Metzgerstraße 2, Ringelgasse 4 und Fischmarkt 1 (15-mal, Liste mit Namen in Kapitel 8.4)**

*Als Hauseigentümer der o.g. Immobilien möchte ich in den folgenden Punkten Einspruch gegen das Bauvorhaben des City Centers in der nördlichen Lange Straße erheben:*

#### *1) Verkehrs-, Bau- und Parklogistik*

- 1. Bisher fehlt ein Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastung und Verkehrsführung während der Baumaßnahmen und nach Inbetriebnahme des Centers klärt.*
- 2. Ein Lärmgutachten für die Zeit während und nach der Bebauung ist noch nicht erbracht. Ich fordere ein Gutachten mit einer Verträglichkeitsprüfung.*
- 3. Wie hoch ist die Lärmbelastung durch Bau-LKWs während der Baumaßnahme?*
- 4. Wie sind die An- und Abfahrtswege der LKWs und der Verkehrsfluss der normalen PKWs während der Baumaßnahme geplant?*
- 5. Wie ist die zukünftige Lärmbelastung für die oben genannten Straßen und Gustav-Ree-Anlage, wenn im Center Waren-Anlieferungen und erhöhter Kunden-Park-Verkehr stattfinden?*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.3

In den o.g. Straßen beträgt die Lärmbelastung durch den Straßenlärm an den Fassaden bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Grenzwerte der Verkehrslärm-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

schutzverordnung (16.BImSchV) für Kern- und Mischgebiete werden somit eingehalten.

Durch die geänderte Verkehrsführung nimmt der Verkehrslärm im Südwesten des Plangebiets im Bereich Gustav-Ree-Anlage /Hauptstraße/Lange Straße künftig ab. Im Osten nimmt der Verkehrslärm leicht zu. Dies betrifft die Nordfassade des Klosters. In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Grenz- bzw. Orientierungswerte der Verkehrslärmschutzverordnung und der DIN 18005 an der Stelle allerdings nicht überschritten werden.

Die Belieferung des Einkaufsquartiers erfolgt künftig über die in das Gebäude integrierte Hauptandienung im Südosten und über 5 Lieferzonen, die über das Quartier verteilt sind. Die Grenzwerte der TA Lärm werden künftig jeweils eingehalten. Der zu erwartende erhöhte Kunden-Park-Verkehr wurde dabei berücksichtigt.

Die Ausführungen in Ziff. 8.1.2 und 8.1.3 beziehen sich auf den Einsatz aller möglichen Baumaschinen, also auch auf den zu erwartenden Lkw-Verkehr, soweit zu diesem bereits jetzt Aussagen möglich sind.

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. *Weshalb braucht der Investor zu den bisher bestehenden 330 Parkplätzen nur 120 Parkplätze mehr erstellen, obwohl bei 12.000 qm Verkaufsfläche 400 zusätzliche Parkplätze erforderlich wären? Fakt ist, dass die Parkplatzmenge für die Umsatz- und Kundenfrequenz-Erwartung der neuen Geschäfte viel zu gering ist. In der Innenstadt gilt, dass pro 30 qm Verkaufsfläche je 1 Parkplatz errichtet werden muss.*
7. *Wohin sind die Parkablösesummen der letzten Jahre von Wohnungs- und Geschäftsbauten geflossen? Bitte legen Sie einen Verwendungsnachweis der Ablösesummen vor.*
8. *Bei der minimalen Erweiterung der Parkplatzmenge wird der Park-Suchverkehr von Kunden erheblich zunehmen. Damit entsteht eine zusätzliche Umwelt- und Lärmbelastung. Auch dies muss in einem Lärm- und Verkehrsgutachten (siehe Punkt 1. + 2.) berücksichtigt sein. Diese Gutachten sollten vor der Abstimmung des Gemeinderats über das Projekt erfolgen, da der Gemeinderat sonst unter völlig falschen Fakten entscheidet. Der bisherige Verkehrslärbetrachtung waren nur Durchschnittswerte zugrunde gelegt, keine echt gemessenen Werte.*
9. *Daher erhebe ich Einspruch wegen Ungleichbehandlung. Jeder Investor in der Innenstadt, auch ich, musste Parkplätze errichten oder hohe Ablösesummen bezahlen. Wie ist dies in Bezug auf das Center geplant?*
10. *Bei der jetzigen Planung sind keine zusätzlichen Anwohner- und Mitarbeiter-Parkplätze eingeplant. Auch für die Gastronomie im Center werden mehr Parkplätze benötigt. Diese fehlen in der bisherigen Berechnung. Wenn die oberirdi-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*schen Parkplätze am Tage den Kunden zur Verfügung stehen sollen, dann brauchen wir mehr günstige Plätze für Anwohner.*

11. *Senden Sie mir die Bedarfs Ermittlung für die Gesamten Parkplätze inklusiv des Bestandschutzes der bisherigen Parkplätze auf. Wo ist die Zukunftsreserve?*
12. *Außerdem fehlen ausreichend Stellplätze für Fahrräder. Dies ist bisher nicht beachtet worden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4 und 8.1.5

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

13. *Wie werden die angrenzenden Gebäude vor Erschütterung und Verschmutzung der Baumaßnahmen geschützt?*
14. *Wichtig sind die Schutzmaßnahmen von denkmalgeschützten Gebäuden, wie zum Beispiel des Kloster Unserer Lieben Frau. Wie sind die Gebäude-Bestandssicherungen geplant? Wer übernimmt die Kosten für diese Gutachten?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.3 und 8.1.16

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden, weil sie Punkte betreffen, die nicht das Planungsverfahren, sondern die Umsetzung der Planung zum Gegenstand haben. Diese ist in ihrer konkreten Gestalt jedoch weder absehbar noch kann sie bereits jetzt planerisch geregelt werden.

15. *Die Abstandswahrung der neuen Bebauung zum denkmalgeschützten Kloster ist ungeklärt. Das neue Gebäude wird mit weniger Abstand zur Klosteranlage geplant, wie die bisherige Sparkasse. Das bedeutet die bisherigen Traufhöhen sind überschritten. Ist das laut Bebauungsplan rechtens?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.13

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

16. *Ich möchte schon heute eine Schadensersatz Anmeldung für die Gebäude-Fassaden der o.g. Straßen aufgrund von Verschmutzung durch die Baumaßnahme und Abriss-Arbeiten stellen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie zu den Punkten 13 und 14 ausgeführt, beziehen sich mögliche Schäden durch Baufahrzeuge und dadurch entstehende Kosten auf die Bauausführung und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Schadensmeldungen sind bei Vorliegen eines Schadens den Verursachern zukommen zu lassen. Im Übrigen soll die An- und Abfahrt zum Plangebiet für den Baustellenverkehr von Norden erfolgen, so dass nicht davon auszugehen ist, dass die Fassaden der Gebäude in der Lange Straße, Klosterstraße, Vitus-Burg-Straße, Glaserstraße, Metzgerstraße, Ringelgasse und Fischmarkt verschmutzt werden. Den Bedenken kann deshalb nicht gefolgt werden.

*17. Wer haftet für die Werte-Vernichtung der Sparkassentiefgarage und des Gebäudes, die von öffentlichen Geldern durch die Bevölkerung (durch Steuergelder) bezahlt wurde?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.6 und 8.1.17

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

### *II) Handel: Kaufkraft- und Frequenz-Entwicklung*

*1. Ich erhebe Einspruch wegen städtebaulicher Fehlentwicklung und Gefährdung der Einzelhandelsstruktur des Stadtzentrums Offenburg. Die neuen Gutachten der IHK vom 5. März 2014 und des Einzelhandelsverbands vom 6. März 2014 werden vollumfänglich hier als Einspruch eingebracht. Ich bitte um Stellungnahme zu den einzelnen Punkten in diesen Gutachten. Das GMA Gutachten steht hierzu in Widerspruch. Legen Sie ein korrigiertes Gutachten vor, das nicht so einseitig ist und auf alten Daten basiert*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahmen zu den Einwendungen der IHK und des Einzelhandelsverbands sind unter 8.3.15 und 8.3.16 abgedruckt. Die Ausführungen zu diesen Einwendungen gelten sinngemäß auch hier.

*2. Diese Gutachten belegen, dass die Umsatzverluste des GMA Gutachten zu gering angesetzt sind. 8 % Umsatzverteilung ist viel zu optimistisch. Die Gutachten gehen von falschen Daten und Berechnungen aus. In dem GMA Gutachten sind die Flächen, die seit 2008 in der Innen- und Außenstadt (Grüne Wiese) hinzugekommen sind, außen vor gelassen. Das bedeutet, dass die Veränderung der Flächen (z.B. Zinser, Karstadt Sortimentsverschiebungen, Dreikönig Gelände, geplanter Bau eines Möbelhauses im Gewerbegebiet) nicht mit eingeflossen sind.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.22

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.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

3. *Das Regierungspräsidium würde für das Offenburger Umland eine mehr als 7%ige Umsatzverteilung nicht zulassen. Weshalb geben dann die Stadt Offenburg und der Gemeinderat den eigenen Geschäften weniger Schutz und akzeptieren 10-18%ige Umsatzverschiebungen? Die Schlussfolgerung wäre, dass die Einzelhändler mehr Schutz hätten, wenn das Regierungspräsidium anstelle des Gemeinderats entscheiden müsste.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Bei einer erfolgreichen Realisierung des Vorhabens ist vielmehr mit positiven Effekten auch für bestehende Einzelhändler zu rechnen.

4. *Des Weiteren wurde im GMA Gutachten der aktuelle Kaufkraft- und Frequenzschwund, der durch den Online Handel bedingt ist, nicht berücksichtigt. Dieser Rückgang beträgt schon heute über 10 %.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.23

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

5. *Ein Frequenzzuwachs durch die umliegenden Gebiete ist unwahrscheinlich, da die umgebenden Mittelzentren auch nach Gutachteraussage teilweise sehr stark aufgestellt sind. Insgesamt besteht in den hier kritischen Sortimenten eine hohe Handelszentralität.*
6. *Auch die Kunden aus unserem französischen Nachbarland werden nachweislich weniger, denn auch dort boomt der Onlinehandel und das Land kämpft mit Konjunktur-Problemen. Eine erweiterte Bindung von französischer Kaufkraft im Zentralbereich von Offenburg ist unrealistisch, da hierfür die Gesamtgröße der Handelsplanung zu unbedeutend ist. Das heißt der Kaufkraft-Zufluss von Frankreich ist viel zu hoch im GMA Gutachten eingerechnet. Ebenfalls sollte hier der Bevölkerungsrückgang aufgrund der Alterspyramide bedacht werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.24

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

7. *Der Flächenzuwachs in der Innenstadt wird durch die Neubebauung des Centers um fast 30 % erweitert. Wenn mehr als 15 % Zuwachs stattfindet, ist eine genau-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*ere Prüfung der Verträglichkeit mit noch feiner untergliederten Sortimenten erforderlich. Dies ist bisher nicht erfolgt. Ich fordere, dass diese Prüfung noch nachgeholt wird. Die Umverteilung der Umsätze ist weit über 10 % und daher für die bisherigen Geschäfte nicht mehr verträglich und existenzgefährdend.*

8. *Es findet eine Verlagerung der bisherigen Geschäften in die zu besetzenden Flächen und damit Leerstände in der südlichen lange Straße, Steinstraße und nördlichen Hauptstraße statt. Dies ist an Beispielen in gleichgroßen Städten festzustellen. Wir müssen die Fehler anderer Städte nicht auch noch machen. Die Folgeschäden und Kosten sind für die ganze Stadt von Nachteil. Hierzu fordere ich ein neues Verträglichkeitsgutachten mit aktuellsten Zahlen!*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

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

9. *Darüber hinaus möchte ich darauf aufmerksam machen, dass der Bau eines solchen City Centers auch eine gegensätzliche Entwicklung nehmen kann. In der Fachzeitschrift Textil Wirtschaft (Ausgabe 17/2014) wird in einem Artikel ausführlich darüber informiert, dass sich die Beschwerden über schlechtlaufende Einkaufszentren häufen und die Entwicklung neuer City Center auf einen Sättigungspunkt zusteuert. Dies bestätigt sogar ECE-Chef Alexander Otto. Auch in den Centern wird mit Frequenzrückgängen und Umsatzverlusten aufgrund des Online Handels gekämpft. Benötigt Offenburg wirklich ein City Center in dieser Größenordnung (6.000 - 8.000 qm sind verträglich), das sowohl in den Ladenlokalen als auch bzgl. der Kundenfrequenz halb leer steht?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.27

Den Bedenken braucht aus den in den o.g. Stellungnahmen aufgeführten Gründen nicht weiter gefolgt zu werden, als dies bereits der Fall ist.

### *III) Einwendungen Gebäude Planung und Form*

1. *Bei der jetzigen Planung ist die nördliche Hauptstraße abgeschnitten. Mehrere Öffnungen und Verbindungen zu dem Center von der Hauptstraße sind notwendig, um eine Verödung der nördlichen Hauptstraße zu verhindern. Die Wegeanbindung sollte mehr Öffnung und Durchlässigkeit zur Nördlichen Hauptstraße bekommen. Kann dies noch geändert werden?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

2. *Der Gebäudeteil in der Gustav Ree-Anlage parallel zum Kloster sollte mehr Öffnung zur Lange Straße bekommen und die Wohnblock-Ecke abgeschrägt werden, um mehr Blick in die Lange Straße zu gewähren. Die so viel argumentierte "Dreipoligkeit" sollte durch die Öffnung zur Lange Straße verbessert werden!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Wegebeziehung zwischen Quartier und Lange Straße wird durch die Aufweitung im Einmündungsbereich hervorgehoben. Eine Abschrägung des Baukörpers ist dort im Bereich des Erdgeschosses bereits im Bebauungsplan vorgeschrieben, nicht aber in den Obergeschossen.

Eine Sichtbeziehung zwischen Quartiersplatz und Lange Straße lässt sich nicht durch die Abschrägung der Gebäudeecke in den Obergeschossen analog zum Erdgeschoss herstellen, da eine unmittelbare Sichtbeziehung zwischen dem Einkaufsquartier und der Lange Straße erst auf Höhe der Quartiersgasse besteht. Aus städtebaulichen Gründen und um den Raum in der Gustav-Ree-Anlage zu fassen, ist die geplante Auskragung in den Obergeschossen vorzuziehen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. *Die Begrünung des Parkgaragen-Daches war bisher der Ersatz für die ursprüngliche Parkanlage, die vor dem Bau der Tiefgarage bestand. Die Dachbegrünung war der Ausgleich für die damalige Begrünung. Sie kann nicht einfach verschwinden. Der Flächennutzungsplan müsste entsprechend geändert werden. Dies ist bis jetzt nicht erfolgt. Die Bebauungsdichte mit GRZ 0,9 ist zu hoch und ist vom Flächennutzungsplan nicht abgedeckt. Ein Ersatz ist nicht vorgesehen. Wo genau soll mehr Grün hinkommen?*
4. *Ich fordere eine Verminderung der Verkaufsfläche zugunsten von Grünflächen und Ruhebereich innerhalb des zu bebauenden Areals.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.10

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

5. *Einspruch wegen Widersprüchlichkeiten der Sondergebiete SO 1+2 und den verfahrensrechtlichen Fehlern und Verstoß gegen die Baunutzungsverordnung § 11 (1) Bau NVO §§ 2- bis 10.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Dem Einwand wird gefolgt.

### *IV) Sonstige Einwände*

- 1. Ein weiterer wichtiger Punkt für die Bürgersicherheit ist, dass die bisherige Tiefgarage als Luftschutzraum gebaut wurde. Wird bei einem Teilabriss und Erweiterung dies mit den entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen für Notfälle wieder gebaut und gewährleistet? Welche Auflagen bestanden bisher? Welche Auflagen bestehen zukünftig für den Luftschutzraum der Innenstadt-Bürger?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Tiefgarage war zur keiner Zeit als offizieller Luftschutzraum genehmigt oder genutzt worden und unterlag auch nie der Zivilschutzbindung. Entsprechende Auflagen sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. werden durch das Verfahren nicht beeinflusst. Eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

- 2. Es fehlt ein Ärztehaus in der direkten Innenstadt in diesem Center. Bisher sind alle Ärztehäuser von der Innenstadt ausgelagert und führen zu weiterem Frequenz-Rückgang.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.15

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

- 3. Weshalb kann ein Einzelhändler oder privater Einzelinvestor keine Flächen in dem Center kaufen? Teileigentum für den Mittelstand durch eine genossenschaftliche Form?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Eigentumsverhältnisse werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Beim Verkauf des städtischen Grundstücks im Rahmen des Vergabeverfahrens hat sich die Stadt dafür entschieden, an einen Investor zu verkaufen, der einen nachhaltigen Betrieb des Einkaufsquartiers sicherstellen kann. Ein Verkauf von Teilflächen an private Einzelinvestoren hätte hingegen die Gefahr bedeutet, dass wesentliche Zielvorgaben nur unzureichend oder gar nicht umgesetzt worden wären bzw. von städtischer Seite aus durchsetzbar gewesen wären. Das betrifft insbesondere die Vorgabe, einen Elektrofachmarkt und einen Vollsortimenter anzusiedeln, den Umgang mit der Stadthalle und die Anforderungen an die bauliche Gestaltung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

4. *Der Center Idee ist schon in vielen Städten bereits gescheitert. Weshalb muss Offenburg überholte Konzepte übernehmen. Der Quartiersgedanke ist in diesem Konzept nicht umgesetzt. Wird dies noch geändert?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Einkaufscenter des klassischen Typs (geschlossene Mallkonzepte) sind städtebaulich aufgrund geringer Austauscheffekte und z. T. fehlender Maßstäblichkeit kritisch zu sehen. 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 miteinander verbundenen Gebäudeeinheiten besteht und durch eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung erschlossen wird. Dies ist im Bebauungsplan festgeschrieben. Das Vorhaben hat somit nichts mit einer klassischen Centerkonzeption zu tun. Der „Quartiersgedanken“ ist in dem Konzept also gerade umgesetzt worden. Den Bedenken kann deshalb nicht gefolgt werden. (siehe auch 8.1.27)

## 8.2.2

### **Einwendungen von Haus-/Grundstückseigentümern der Oststadt (2-mal, Liste mit Namen in Kapitel 8.4)**

*Als Hauseigentümer der Friedenstraße 14 bzw. der Friedrichstraße 28 möchte ich in den folgenden Punkten Einspruch gegen das Bauvorhaben des City Centers in der nördlichen Lange Straße erheben:*

#### *1) Verkehrs-, Bau- und Parklogistik*

1. *Bisher fehlt ein Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastung und Verkehrsführung während der Baumaßnahmen und nach Inbetriebnahme des Centers klärt.*
2. *Ein Lärmgutachten für die Zeit während und nach der Bebauung ist noch nicht erbracht. Ich fordere ein Gutachten mit einer Verträglichkeitsprüfung.*
3. *Wie hoch ist die Lärmbelastung durch Bau-LKWs während der Baumaßnahme?*
4. *Wie sind die An- und Abfahrtswege der LKWs und der Verkehrsfluss der normalen PKWs während der Baumaßnahme geplant?*
5. *Wie ist die zukünftige Lärmbelastung für die Friedenstraße 14 / Friedrichstraße 28 (Straße, Hausnr.) und Gustav-Ree-Anlage, wenn im Center Waren-Anlieferungen und erhöhter Kunden-Park-Verkehr stattfinden?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 und 8.1.5

In der Oststadt wird es, wie bereits unter Ziff. 8.1.2 ausgeführt, zu keiner höheren Lärmbelastung kommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Die oben stehenden Anmerkungen und Anregungen entsprechen im Übrigen den in Ziff. 8.2.1 unter I. 1.-5. aufgeführten Punkten. Es gelten daher auch die dort bereits gegebenen Erläuterungen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

6. *Weshalb braucht der Investor zu den bisher bestehenden 330 Parkplätzen nur 120 Parkplätze mehr erstellen, obwohl bei 12.000 qm Verkaufsfläche 400 zusätzliche Parkplätze erforderlich wären? Fakt ist, dass die Parkplatzmenge für die Umsatz- und Kundenfrequenz-Erwartung der neuen Geschäfte viel zu gering ist. In der Innenstadt gilt, dass pro 30 qm Verkaufsfläche je 1 Parkplatz errichtet werden muss.*
7. *Wohin sind die Parkablösesummen der letzten Jahre von Wohnungs- und Geschäftsbauten geflossen? Bitte legen Sie einen Verwendungsnachweis der Ablösesummen vor.*
8. *Bei der minimalen Erweiterung der Parkplatzmenge wird der Park-Suchverkehr von Kunden erheblich zunehmen. Damit entsteht eine zusätzliche Umwelt- und Lärmbelastung. Auch dies muss in einem Lärm- und Verkehrsgutachten (siehe Punkt 1. + 2.) berücksichtigt sein. Diese Gutachten sollten vor der Abstimmung des Gemeinderats über das Projekt erfolgen, da der Gemeinderat sonst unter völlig falschen Fakten entscheidet. Der bisherige Verkehrslärbetrachtung waren nur Durchschnittswerte zugrunde gelegt, keine echt gemessenen Werte.*
9. *Daher erhebe ich Einspruch wegen Ungleichbehandlung. Jeder Investor in der Innenstadt, auch ich, musste Parkplätze errichten oder hohe Ablösesummen bezahlen. Wie ist dies in Bezug auf das Center geplant?*
10. *Bei der jetzigen Planung sind keine zusätzlichen Anwohner- und Mitarbeiter-Parkplätze eingeplant. Auch für die Gastronomie im Center werden mehr Parkplätze benötigt. Diese fehlen in der bisherigen Berechnung. Wenn die oberirdischen Parkplätze am Tage den Kunden zur Verfügung stehen sollen, dann brauchen wir mehr günstige Plätze für Anwohner.*
11. *Senden Sie mir die Bedarfs Ermittlung für die Gesamten Parkplätze inklusiv des Bestandschutzes der bisherigen Parkplätze auf. Wo ist die Zukunftsreserve?*
12. *Außerdem fehlen ausreichend Stellplätze für Fahrräder. Dies ist bisher nicht beachtet worden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4 und 8.1.5

Die oben stehenden Anmerkungen und Anregungen entsprechen den in Ziff. 8.2.1 unter I. 6.-12. aufgeführten Punkten. Es gelten daher auch die dort bereits gegebenen Erläuterungen; entsprechend auch für andere gleichartige Anmerkungen, Anregungen und Einwendungen. Den Bedenken wird aus den in den o.g. Ziffern genannten Gründen nicht gefolgt.

13. *Wie werden die angrenzenden Gebäude vor Erschütterung und Verschmutzung der Baumaßnahmen geschützt?*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*14. Wichtig sind die Schutzmaßnahmen von denkmalgeschützten Gebäuden, wie zum Beispiel des Kloster Unserer Lieben Frau. Wie sind die Gebäude-Bestandssicherungen geplant? Wer übernimmt die Kosten für diese Gutachten?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.3 und 8.1.16

Die oben stehenden Anmerkungen und Anregungen entsprechen den in Ziff. 8.2.1 unter I. 13.-14. aufgeführten Punkten. Es gelten daher auch die dort bereits gegebenen Erläuterungen; entsprechend auch für andere gleichartige Anmerkungen, Anregungen und Einwendungen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*15. Die Abstandswahrung der neuen Bebauung zum denkmalgeschützten Kloster ist ungeklärt. Das neue Gebäude wird mit weniger Abstand zur Klosteranlage geplant, wie die bisherige Sparkasse. Das bedeutet die bisherigen Traufhöhen sind überschritten. Ist das laut Bebauungsplan rechtens?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.13

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

*16. Ich möchte schon heute eine Schadensersatz Anmeldung für die Gebäude-Fassaden der Friedenstraße 14 /Friedrichstraße 28 (Straße, Hausnr.) aufgrund von Verschmutzung durch die Baumaßnahme und Abriss-Arbeiten stellen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.16

Die Gebäude befinden sich östlich des Bahngrabens und sehr weit von der Baumaßnahme entfernt. Schäden durch Abrissarbeiten sind deshalb äußerst unwahrscheinlich. Mit ihnen braucht nicht gerechnet zu werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*17. Wer haftet für die Werte-Vernichtung der Sparkassen Tiefgarage und des Gebäudes, die von öffentlichen Geldern durch die Bevölkerung (durch Steuergelder) bezahlt wurde?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.17 und 8.1.6

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *II) Handel: Kaufkraft- und Frequenz-Entwicklung*

*1. Ich erhebe Einspruch wegen städtebaulicher Fehlentwicklung und Gefährdung der Einzelhandelsstruktur des Stadtzentrums Offenburg. Die neuen Gutachten der IHK vom 5. März 2014 und des Einzelhandelsverbands vom 6. März 2014 werden vollumfänglich hier als Einspruch eingebracht. Ich bitte um Stellungnahme zu den einzelnen Punkten in diesen Gutachten. Das GMA Gutachten steht hierzu in Widerspruch. Legen Sie ein korrigiertes Gutachten vor, das nicht so einseitig ist und auf alten Daten basiert*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahmen zu den Einwendungen der IHK und des Einzelhandelsverbands sind unter 8.3.15 und 8.3.16 abgedruckt. Die Ausführungen zu diesen Einwendungen gelten sinngemäß auch hier.

*2. Diese Gutachten belegen, dass die Umsatzverluste des GMA Gutachten zu gering angesetzt sind. 8 % Umsatzverteilung ist viel zu optimistisch. Die Gutachten gehen von falschen Daten und Berechnungen aus. In dem GMA Gutachten sind die Flächen, die seit 2008 in der Innen- und Außenstadt (Grüne Wiese) hinzugekommen sind, außen vor gelassen. Das bedeutet, dass die Veränderung der Flächen (z.B. Zinser, Karstadt Sortimentsverschiebungen, Dreikönig Gelände, geplanter Bau eines Möbelhauses im Gewerbegebiet) nicht mit eingeflossen sind.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.22

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

*3. Das Regierungspräsidium würde für das Offenburger Umland eine mehr als 7%ige Umsatzverteilung nicht zulassen. Weshalb geben dann die Stadt Offenburg und der Gemeinderat den eigenen Geschäften weniger Schutz und akzeptieren 10-18%ige Umsatzverschiebungen? Die Schlussfolgerung wäre, dass die Einzelhändler mehr Schutz hätten, wenn das Regierungspräsidium anstelle des Gemeinderats entscheiden müsste.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Bei einer erfolgreichen Realisierung des Vorhabens ist vielmehr mit positiven Effekten auch für den bestehenden Einzelhandel zu rechnen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

4. *Des Weiteren wurde im GMA Gutachten der aktuelle Kaufkraft- und Frequenz-Schwund, der durch den Online Handel bedingt ist, nicht berücksichtigt. Dieser Rückgang beträgt schon heute über 10 %.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.23

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

5. *Ein Frequenzzuwachs durch die umliegenden Gebiete ist unwahrscheinlich, da die umgebenden Mittelzentren auch nach Gutachteraussage teilweise sehr stark aufgestellt sind. Insgesamt besteht in den hier kritischen Sortimenten eine hohe Handelszentralität.*
6. *Auch die Kunden aus unserem französischen Nachbarland werden nachweislich weniger, denn auch dort boomt der Onlinehandel und das Land kämpft mit Konjunktur-Problemen. Eine erweiterte Bindung von französischer Kaufkraft im Zentralbereich von Offenburg ist unrealistisch, da hierfür die Gesamtgröße der Handelsplanung zu unbedeutend ist. Das heißt der Kaufkraft-Zufluss von Frankreich ist viel zu hoch im GMA Gutachten eingerechnet. Ebenfalls sollte hier der Bevölkerungsrückgang aufgrund der Alterspyramide bedacht werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.24

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

7. *Der Flächenzuwachs in der Innenstadt wird durch die Neubebauung des Centers um fast 30 % erweitert. Wenn mehr als 15 % Zuwachs stattfindet, ist eine genauere Prüfung der Verträglichkeit mit noch feiner untergliederten Sortimenten erforderlich. Dies ist bisher nicht erfolgt. Ich fordere, dass diese Prüfung noch nachgeholt wird. Die Umverteilung der Umsätze ist weit über 10 % und daher für die bisherigen Geschäfte nicht mehr verträglich und existenzgefährdend.*
8. *Es findet eine Verlagerung der bisherigen Geschäften in die zu besetzenden Flächen und damit Leerstände in der südlichen lange Straße, Steinstraße und nördlichen Hauptstraße statt. Dies ist an Beispielen in gleichgroßen Städten festzustellen. Wir müssen die Fehler anderer Städte nicht auch noch machen. Die Folgeschäden und Kosten sind für die ganze Stadt von Nachteil. Hierzu fordere ich ein neues Verträglichkeitsgutachten mit aktuellsten Zahlen!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

9. *Darüber hinaus möchte ich darauf aufmerksam machen, dass der Bau eines solchen City Centers auch eine gegensätzliche Entwicklung nehmen kann. In der Fachzeitschrift Textil Wirtschaft (Ausgabe 17/2014) wird in einem Artikel ausführlich darüber informiert, dass sich die Beschwerden über schlechtlaufende Einkaufszentren häufen und die Entwicklung neuer City Center auf einen Sättigungspunkt zusteuert. Dies bestätigt sogar ECE-Chef Alexander Otto. Auch in den Centern wird mit Frequenzrückgängen und Umsatzverlusten aufgrund des Online Handels gekämpft. Benötigt Offenburg wirklich ein City Center in dieser Größenordnung (6.000 - 8.000 qm sind verträglich), das sowohl in den Ladenlokalen als auch bzgl. der Kundenfrequenz halb leer steht?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.27

Den Bedenken braucht aus den in den o.g. Stellungnahmen aufgeführten Gründen nicht weiter gefolgt zu werden, als dies bereits der Fall ist.

### *III) Einwendungen Gebäude Planung und Form*

1. *Bei der jetzigen Planung ist die nördliche Hauptstraße abgeschnitten. Mehrere Öffnungen und Verbindungen zu dem Center von der Hauptstraße sind notwendig, um eine Verödung der nördlichen Hauptstraße zu verhindern. Die Wegeanbindung sollte mehr Öffnung und Durchlässigkeit zur Nördlichen Hauptstraße bekommen. Kann dies noch geändert werden?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8

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

2. *Der Gebäudeteil in der Gustav Ree-Anlage parallel zum Kloster sollte mehr Öffnung zur Lange Straße bekommen und die Wohnblock-Ecke abgeschrägt werden, um mehr Blick in die Lange Straße zu gewähren. Die so viel argumentierte "Drei Poligkeit" sollte durch die Öffnung zur Lange Straße verbessert werden!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Wegebeziehung zwischen Quartier und Lange Straße wird durch die Aufweitung im Einmündungsbereich hervorgehoben. Eine Abschrägung des Baukörpers ist dort im Bereich des Erdgeschosses bereits im Bebauungsplan vorgeschrieben, nicht aber in den Obergeschossen.

Eine Sichtbeziehung zwischen Quartiersplatz und Lange Straße lässt sich nicht durch die Abschrägung der Gebäudeecke in den Obergeschossen analog zum Erd-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

geschoss herstellen, da eine unmittelbare Sichtbeziehung zwischen dem Einkaufs-  
quartier und der Lange Straße erst auf Höhe der Quartiersgasse besteht. Aus städ-  
tebaulichen Gründen und um den Raum in der Gustav-Ree-Anlage zu fassen, ist die  
geplante Auskrragung in den Obergeschossen vorzuziehen.

3. *Die Begrünung des Parkgaragen-Daches war bisher der Ersatz für die ursprüngliche Parkanlage, die vor dem Bau der Tiefgarage bestand. Die Dachbegrünung war der Ausgleich für die damalige Begrünung. Sie kann nicht einfach verschwinden. Der Flächennutzungsplan müsste entsprechend geändert werden. Dies ist bis jetzt nicht erfolgt. Die Bebauungsdichte mit GRZ 0,9 ist zu hoch und ist vom Flächennutzungsplan nicht abgedeckt. Ein Ersatz ist nicht vorgesehen. Wo genau soll mehr Grün hinkommen?*
4. *Ich fordere eine Verminderung der Verkaufsfläche zugunsten von Grünflächen und Ruhebereich innerhalb des zu bebauenden Areals.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.10

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

5. *Einspruch wegen Widersprüchlichkeiten der Sondergebiete SO 1+2 und den verfahrensrechtlichen Fehlern und Verstoß gegen die Baunutzungsverordnung § 11 (1) Bau NVO §§ 2- bis 10.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Dem Einwand wurde gefolgt.

### *IV) Sonstige Einwände*

1. *Ein weiterer wichtiger Punkt für die Bürgersicherheit ist, dass die bisherige Tiefgarage als Luftschutzraum gebaut wurde. Wird bei einem Teilabriss und Erweiterung dies mit den entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen für Notfälle wieder gebaut und gewährleistet? Welche Auflagen bestanden bisher? Welche Auflagen bestehen zukünftig für den Luftschutzraum der Innenstadt-Bürger?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Tiefgarage war zur keiner Zeit als offizieller Luftschutzraum genehmigt oder genutzt worden und unterlag auch nie der Zivilschutzbindung. Entsprechende Auflagen sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. werden durch das Verfahren nicht beeinflusst. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

2. *Es fehlt ein Ärztehaus in der direkten Innenstadt in diesem Center. Bisher sind alle Ärztehäuser von der Innenstadt ausgelagert und führen zu weiterem Frequenz-Rückgang.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.15

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

3. *Weshalb kann ein Einzelhändler oder privater Einzelinvestor keine Flächen in dem Center kaufen? Teileigentum für den Mittelstand durch eine genossenschaftliche Form?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Eigentumsverhältnisse werden nicht durch den Bebauungsplan geregelt. Beim Verkauf des städtischen Grundstücks im Rahmen des Vergabeverfahrens hat sich die Stadt dafür entschieden, an einen Investor zu verkaufen, der einen nachhaltigen Betrieb des Einkaufsquartiers sicherstellen kann. Ein Verkauf von Teilflächen an private Einzelinvestoren hätte hingegen die Gefahr bedeutet, dass wesentliche Zielvorgaben nur unzureichend oder gar nicht umgesetzt worden wären bzw. von städtischer Seite aus durchsetzbar gewesen wären. Das betrifft insbesondere die Vorgabe, einen Elektrofachmarkt und einen Vollsortimenter anzusiedeln, den Umgang mit Stadthalle und die Anforderungen an die bauliche Gestaltung.

4. *Der Center Idee ist schon in vielen Städten bereits gescheitert. Weshalb muss Offenburg überholte Konzepte übernehmen. Der Quartiersgedanke ist in diesem Konzept nicht umgesetzt. Wird dies noch geändert?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Einkaufscenter des klassischen Typs (geschlossene Mallkonzepte) sind städtebaulich aufgrund geringer Austauscheffekte und z. T. fehlender Maßstäblichkeit kritisch zu sehen. 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 miteinander verbundenen Gebäudeeinheiten besteht und durch eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung erschlossen wird. Dies ist im Bebauungsplan festgeschrieben. Das Vorhaben hat somit nichts mit einer klassischen Centerkonzeption zu tun. Der „Quartiersgedanken“ ist in dem Konzept also gerade umgesetzt worden. Den Bedenken kann deshalb nicht gefolgt werden. (siehe auch 8.1.27)

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.3

### Einwendungen von Mietern aus der Nachbarschaft (17-mal, Liste mit Namen in Kapitel 8.4)

*Als Mieter in der Lange Straße 4; 11; 13; 17, Klosterstraße 1; 2; 7; 8, Ringelgasse 2; 4, Lindenplatz 8, Metzgerstraße 6; 10, Franz-Volk-Straße 1, Vitus-Burg-Straße 1; 5 (Straße, Hausnr.) möchte ich meine Bedenken und Einsprüche zum Bauvorhaben des City Centers äußern. Ich sehe mit diesem Bauvorhaben meine Wohnqualität massiv beeinträchtigt, da ich mich durch erhöhten Lärm, Verkehr und Schall gestört fühle.*

- 1) *Bisher fehlt ein allumfassendes Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastung und Verkehrsführung während der Baumaßnahmen und nach Inbetriebnahme des Centers klärt. Muss ich mit massiven Zeiteinbußen bei Fahrten zu meiner Wohnung rechnen? Bitte informieren sie mich in Form eines Verkehrsgutachtens über die An- und Abfahrtswege der LKWs und den Verkehrsfluss der normalen PKWs während und nach der Baumaßnahme!*
- 2) *Darüber hinaus wird der Bau sicherlich zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Nicht nur während des Baus, sondern auch im Anschluss, wenn das Center täglich mit Waren beliefert wird, bin ich erhöhtem Lärm ausgesetzt. Können sie mir Einsicht in ein Lärmgutachten gewähren, welches diese Punkte umfasst? Durch den hohen Gastronomie-Anteil im Center ist auch mit verstärktem Nachtverkehr in der Lange Straße 4; 11; 13; 17, Klosterstraße 1; 2; 7; 8, Ringelgasse 2; 4, Metzgerstraße 6; 10, Franz-Volk-Straße 1, Vitus-Burg-Straße 1; 5 und Lindenplatz 8 (Straße, Hausnr.) zu rechnen. Dies muss im Schallgutachten beachtet werden. Wurde dies berücksichtigt? Nachts herrschen sicherlich andere Schallwerte wie am Tage. Wie hoch dürfen diese Werte bei Tag und bei Nacht sein? Mit welchen Werten ist nach der Baumaßnahme zu rechnen?*
- 3) *Der Wohnwert in der Lange Straße 4; 11; 13; 17, Klosterstraße 1; 2; 7; 8, Ringelgasse 2; 4, Metzgerstraße 6; 10, Franz-Volk-Straße 1, Vitus-Burg-Straße 1; 5 und Lindenplatz 8 (Straße, Hausnr.) wird durch den Bau-, Verkehrs und Betriebslärm des Centers massiv gemindert. Gibt es hierzu dann einen Zuschuss für Schallschutz-Fenster? Für die Mieter oder Eigentümer?*
- 4) *Des Weiteren sind die geplanten Tiefgaragen Parklätze des Centers nicht ausreichend. Die Anzahl der Bewohner Parkplätze in der Innenstadt ist ohnehin schon sehr begrenzt. Die Parkplatz Anzahl, die der Center-Eigentümer erstellt, sind zu gering für diese große Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche ist größer als die von Karstadt und dieser hat 250 Parkplätze erstellen müssen. Somit müssten mindestens 300 Parkplätze plus 100 Anwohner-Plätze geschaffen werden. Wie viele Stellplätze werden für die Wohnungen errichtet, die direkt im Center entstehen? Wie viele Parkplätze werden für die Mitarbeiter des Centers erstellt, wie zum Beispiel es bei Karstadt der Fall ist? Die Staugefahr bei nur 120 zusätzlichen Plätzen ist extrem groß, besonders am Freitag und Samstag, wenn die bisherigen Sparskassen-Parkplätze bereits ab 11.00 Uhr immer voll sind.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- 5) *Es fehlen günstige Anwohnerparkplätze und Fahrradstellplätze. Da ich am Freitag und Samstag schon heute keinen Parkplatz für mein Auto finde, wie soll das während der Baumaßnahmen und bei Inbetriebnahme des Centers sein? Auch meine privaten Besucher haben keine Möglichkeit zu parken, da oberirdisch keine Plätze frei sind. Die Sparkassen-Tiefgarage ist am Sonntag geschlossen. Wie soll dies zukünftig verbessert werden? Ideal wäre, wenn es in der erweiterten Garage des Centers auch Anwohnerparkplätze gibt*
- 6) *Fakt ist, dass aufgrund der fehlenden Anwohner Stellplätze, trotz Anwohner-Park-Karte, ein starker Park-Such-Verkehr entsteht Diese Punkte müssen in einem Lärm- und Schallgutachten berücksichtigt werden. Bitte geben Sie mir Einsicht in ein detailliertes Schall und Verkehrs-Gutachten mit tatsächlichen Echtwerten!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4 und 8.1.5

In den o.g. Straßen beträgt die Lärmbelastung durch den Straßenlärm an den Fassaden bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) für Kern- und Mischgebiete werden somit eingehalten.

Durch die geänderte Verkehrsführung nimmt der Verkehrslärm im Südwesten des Plangebiets im Bereich Gustav-Ree-Anlage /Hauptstraße/Lange Straße künftig ab. An der Nordfassade des Klosters nimmt der Verkehrslärm leicht zu. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung und der DIN 18005 werden allerdings nicht überschritten.

Die Belieferung des Einkaufsquartiers erfolgt künftig über die in das Gebäude integrierte Hauptandienung im Südosten und über 5 Lieferzonen, die über das Quartier verteilt sind. Die Grenzwerte der TA Lärm werden künftig jeweils eingehalten. Der zu erwartende erhöhte Kunden-Park-Verkehr wurde dabei berücksichtigt.

Ebenso wurde berücksichtigt, dass das Quartier auch nachts angefahren wird und dass bei Vorliegen der Zulässigkeitsvoraussetzungen in dem Quartier (Außen-) gastronomien möglich ist. Beeinträchtigungen des näheren Umfelds durch Straßenverkehrslärm oberhalb der Grenzwerte sind nicht zu erwarten.

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.

Das Lärmgutachten kann im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.

- 7) *Außerdem beschäftigt mich die Frage, ob die Tiefgarage weiterhin als Luftschutzbunker nutzbar sein wird? Sind die damit verbunden Auflagen berücksichtigt?*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Tiefgarage war zur keiner Zeit als offizieller Luftschutzraum genehmigt oder genutzt worden und unterlag auch nie der Zivilschutzbindung. Entsprechende Auflagen sind daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. werden durch das Verfahren nicht beeinflusst. Eine Planänderung ist daher nicht erforderlich.

- 8) *Außerdem möchte ich Einspruch gegen die Reduzierung der Grünfläche in der Gustav-Ree-Anlage und auf dem Sparkassen-Parkhaus-Dach erheben. Bisher nutze ich diese Fläche zur Regeneration in meiner Freizeit. Die fehlende Begrünung mindert den Naherholungswert. Wo soll ein Anwohner der Innenstadt in Zukunft noch abschalten und die Natur genießen können, wenn diese Flächen durch das City Center entfallen? Werden an anderer Stelle in der Innenstadt weitere Grünflächen als Ersatz erstellt, die von der Lange Straße 4; 11; 13; 17, Klosterstraße 1; 2; 7; 8, Ringelgasse 2; 4, Metzgerstraße 6; 10, Franz-Volk-Straße 1, Vitus-Burg-Straße 1; 5 (Straße, Hausnr.) in gleicher Entfernung liegen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

### **8.2.4**

#### **Einwendungen von Arbeitnehmern und Mitarbeitern in der Innenstadt ansässiger Unternehmen (51-mal, Liste mit Namen in Kapitel 8.4)**

*Als Arbeitnehmer/Mitarbeiter in der Innenstadt möchte ich gerne meine Bedenken und Einsprüche zum Bauvorhaben des City Centers äußern.*

- 1) *Ich sehe meinen Arbeitsplatz gefährdet, da sehr viel neue Verkaufsfläche in unserer kleinen Stadt Offenburg hinzu kommt und der Umsatz meines jetzigen Arbeitgebers nachweislich um bis zu 15 % zurückgehen kann.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18 und 8.1.25

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

- 2) *Des Weiteren finde ich, dass die geplanten Tiefgaragen Parklätze des Centers nicht ausreichend sind. Wo stehen mir kostengünstige Parkplätze zu Verfügung? Sind bei diesem Bau auch Parkplätze für Innenstadt Mitarbeiter berücksichtigt?*
- 3) *Bisher fehlt ein allumfassendes Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastung und Verkehrsführung während des Baus und nach Inbetriebnahme des Centers klärt. Muss ich mit massiven Zeiteinbußen bei der Anfahrt an meinen Arbeitsplatz rechnen? Bitte informieren sie mich in Form eines Verkehrsgutachtens*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*über die An- und Abfahrtswege der LKWs und den Verkehrsfluss der normalen PKWs während und nach der Baumaßnahme! Außerdem besteht die Gefahr, dass Kunden aufgrund erschwerter Anfahrtsbedingungen nicht mehr in die Innenstadt kommen. Eine Folge wäre, dass wir Kunden verlieren. Wer kommt für diesen Schaden auf?*

- 4) *Darüber hinaus wird der Bau sicherlich zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Nicht nur während des Baus, sondern auch im Anschluss, wenn das Center täglich mit Waren beliefert wird, sind wir erhöhtem Lärm ausgesetzt. Können sie mir Einsicht in ein Lärmgutachten gewähren, welches diese Punkte umfasst?*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.24 und 8.1.25

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

- 5) *Außerdem möchte ich Einspruch gegen die Reduzierung der Grünfläche in der Gustav-Ree-Anlage erheben. Bisher nutze ich diese Fläche zur Regeneration in meiner Mittagspause. Wo soll ein Mitarbeiter der Innenstadt in Zukunft noch etwas abschalten und die Natur genießen können, wenn diese Flächen durch das City Center entfallen? Werden an anderer Stelle in der Innenstadt weitere Grünflächen als Ersatz entstehen?*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

- 6) *Ich möchte als Anregung folgende Punkte einbringen. Als Innenstadt-Mitarbeiter würde ich mir ein zweiter Burda-Stift, ein Ärztehaus und einen Kindergarten mit vielen Grünflächen in dem neuen Center wünschen. Ein betreutes Wohnen für ältere Menschen fehlt oder eine Tagesbetreuung für meine Mutter/Vater, die dort während meiner Einkäufe in der Innenstadt betreut werden, wäre eine Alternative. Das Center könnte, anstelle der überdimensionierten Verkaufsfläche, für Dienstleistungen genutzt werden und wäre keine Konkurrenz für meinem Arbeitsplatz. Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7

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.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.5

### **Einwendungen von Kunden innerstädtischer Einrichtungen und Betrieben (80-mal, Liste mit Namen in Kapitel 5.4)**

*Als Kunde in der Innenstadt möchte ich gerne meine Bedenken und Einsprüche zum Bauvorhaben des City Centers äußern.*

*Als Kunde möchte ich dass weniger neue Verkaufsfläche in unserer kleinen Stadt Offenburg hinzu kommt damit die bestehenden Geschäfte eine Überlebenschance haben. Das Center muss kleiner werden und die Flächen sollten für andere Zwecke Verwendung finden.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.25

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

- 1) *Des Weiteren finde ich, dass die geplanten Tiefgaragen Parkplätze des Centers nicht ausreichend sind. Wo stehen mir kostengünstige Parkplätze zu Verfügung? Sind bei diesem Bau auch Parkplätze für Innenstadt Mitarbeiter berücksichtigt?*
- 2) *Bisher fehlt ein allumfassendes Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastung und Verkehrsführung während des Baus und nach Inbetriebnahme des Centers klärt. Muss ich mit massiven Zeiteinbußen bei der Anfahrt an meinen Arbeitsplatz rechnen? Bitte informieren sie mich in Form eines Verkehrsgutachtens über die An- und Abfahrtswege der LKWs und den Verkehrsfluss der normalen PKWs während und nach der Baumaßnahme! Außerdem besteht die Gefahr, dass Kunden aufgrund erschwerter Anfahrtsbedingungen nicht mehr in die Innenstadt kommen. Eine Folge wäre, dass wir Kunden verlieren. Wer kommt für diesen Schaden auf?*
- 3) *Darüber hinaus wird der Bau sicherlich zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Nicht nur während des Baus, sondern auch im Anschluss, wenn das Center täglich mit Waren beliefert wird, sind wir erhöhtem Lärm ausgesetzt. Können sie mir Einsicht in ein Lärmgutachten gewähren, welches diese Punkte umfasst?*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 und 8.1.4

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

- 4) *Außerdem möchte ich Einspruch gegen die Reduzierung der Grünfläche in der Gustav-Ree-Anlage erheben. Bisher nutze ich diese Fläche zur Regeneration in meiner Mittagspause. Wo soll ein Mitarbeiter der Innenstadt in Zukunft noch etwas abschalten und die Natur genießen können, wenn diese Flächen durch das*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*City Center entfallen? Werden an anderer Stelle in der Innenstadt weitere Grünflächen als Ersatz entstehen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

5) *Der Abriss der Stadthalle darf nicht erfolgen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

6) *Ich möchte als Anregung folgende Punkte einbringen. Als Innenstadt-Kunde würde ich mir ein zweites Burda-Stift, ein Ärztehaus und einen Kindergarten mit vielen Grünflächen in dem neuen Center wünschen. Ein betreutes Wohnen für ältere Menschen fehlt oder eine Tagesbetreuung für meine Mutter/Vater, die dort während meiner Einkäufe in der Innenstadt betreut werden, wäre eine Alternative. Das Center könnte, anstelle der überdimensionierten Verkaufsfläche, für Dienstleistungen genutzt werden und wäre keine Konkurrenz für die Innenstadtgeschäfte.*

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 8.1.7

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verspricht vielmehr einen städtebaulichen Gewinn für die Stadt.

## 8.2.6

**Das folgende Standardformular wurde von 762 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 5.4. Die Standardformulare wurden vielfach durch eigene Einwendungen ergänzt. Die Einwendungen sind im Anschluss unter 8.2.7 abgedruckt und abgewogen.**

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Handel:

- *Die Verkaufsflächen sind zu groß. Sie werden die Innenstadt negativ belasten.*
- *Das Vorhaben bietet dem Umland Konkurrenzschutz, die Innenstadt darf bluten.*
- *Die Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt ist unzureichend überprüft. Die Daten in den Gutachten widersprechen sich. Die Verträglichkeit hat die Schulnote 5-6, wird auf 4- gedrückt.*
- *Noch schädlichere Auswirkungen des Centers sollen durch angeblich dauerhafte Sortimentsbegrenzungen abgewendet werden. Diese sind in nicht einsichtigen Verträgen festgelegt und nicht überprüfbar. Verträge sind änderbar, insbesondere im Interesse der Wirtschaftlichkeit des Centers. Statt einer gut passenden Hose, gibt es Schlabber Hosen mit Gürtel und Hosenträger.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 8.1.22, 8.1.24, 8.1.25 und 8.1.26

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

- *Durch das Vorhaben wird die nördliche Hauptstraße nicht belebt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8

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

## Verkehr und Lärm:

- *Zum Bebauungsplan gibt es kein Verkehrsgutachten. Völlig ungeklärt ist die Verkehrssituation vor allem an den Wochenenden, ganz besonders am Samstag. Die auf Durchschnittszahlen beruhenden Angaben der Stadt sind hierfür unbrauchbar. 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. Zudem sind diese zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen noch gar nicht untersucht worden.*
- *Das Lärmgutachten basiert auf Angaben der Stadt zum Verkehr. Diese Angaben sind nicht überprüfbar, da ein Verkehrsgutachten offensichtlich nicht eingeholt wurde. Ein Gutachten, auf das Bezug genommen wird, ist nicht Bestandteil der Unterlagen in der Offenlage.*
- *Selbst das lediglich auf Durchschnittsangaben basierende Lärmgutachten prognostiziert in der Wohnumgebung des neuen Einkaufszentrums eine Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm. Die Überschreitung resultiert nicht etwa vom Schienenlärm, sondern aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen als Folge des Einkaufszentrums. Dies ist den Anwohnern nicht zuzumuten.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Die Innenstadt wird durch Verkehrschaos und grenzwertüberschreitenden Lärm nicht attraktiver.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.4

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 Flächenplan abweichen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.10

Aus der o.g. Stellungnahme, 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 der historischen Klosteransicht erheblich beeinträchtigt. Verstößt das nicht gegen Denkmalrecht?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.14

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

- *Die Bezeichnung "Einkaufsquartier" für das SO 2 ist irreführend und inhaltlich falsch. Im SO 2 sollen nur Büros, Verwaltungsgebäude und Wohnungen zulässig sein und gerade keine Einkaufsflächen*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Dem Einwand wurde gefolgt.

- *Was passiert mit der Stadthalle nun wirklich?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

- *Wieviele Stellplatzablässe bezahlt die OFB?*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und daher hier nicht abwägungsrelevant. Das Konzept des Projektentwicklers sieht vor, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen. Eine Stellplatz-ablöse ist daher nicht erforderlich. Im Übrigen verweisen wir auf Ziff. 8.1.4 dieser Darstellung.

- *Seit 2010 hat die Innenstadt um ca. 4.000 qm VK zugenommen. Wie viele Stellplätze sind seitdem dazu gekommen/weggefallen? Bilanz?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und daher hier nicht abwägungsrelevant. Im Übrigen führt die Stadt keine entsprechende Statistik, in der neben den öffentlichen auch die privaten Stellplätze erfasst werden.

Rein zur Information wird deshalb mitgeteilt, dass in der Innenstadt gegenwärtig knapp 1.800 öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Mit ca. 88 % befindet sich der Großteil in den öffentlichen Parkhäusern. Die Anzahl an Stellplätzen ist ausreichend. Im Übrigen wird auf Ziff. 8.1.4 dieser Darstellung verwiesen.

### **8.2.7**

**Die Formulare mit den standardisierten Einwendungen 8.2.7 – 8.2.6 wurde von folgenden Personen wie dargestellt ergänzt:**

#### **8.2.7.1**

**Herr Jürgen Rapp, Schwarzwaldstraße 12, 78112 Sankt Georgen**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ich bezweifle, dass dadurch tatsächlich die Innenstadt belebt wird. Vielmehr besteht die Gefahr, dass die Innenstadt zerrissen wird. Entweder entsteht eine leerstehende moderne Bauruine oder die Innenstadt verliert an Attraktivität durch vermehrte leer Flächen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.2.6 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

#### **8.2.7.2**

**Frau Barbara Roth, Weingartenstraße 43a, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *Eigene Themen:*

- *Das sogenannte „Tripol“ Hauptstraße – Lindenplatz – Klosterstraße kann nicht funktionieren auf Grund der Krümmung der Klosterstraße.*
- *Das Einkaufscenter ist zu weit von der Innenstadt entfernt, so dass sich der Kunde entscheiden muss.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Das Einkaufsquartier befindet sich in der Innenstadt. Für die Realisierung des Tripolkonzepts sind 3 starke Pole erforderlich. Ein "gerader" Verlauf der Verbindungsstraßen spielt hierbei nur eine geringe Rolle. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 8.1.7 und 8.1.8.

### **8.2.7.3**

**Frau Natalie Ahundzhanov, Albert-Schweitzer-Straße 7, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

## *Eigene Themen:*

*Ich bin Mutter von 2 Kindern, statt große Einkaufscenter zu bauen, sollten Sie lieber was für Kinder machen z.B. Spielplätze unsere Kinder sind die Steuer- und Rentenzahler der Zukunft.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufgabe der Stadtentwicklung umfasst die Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für städtische Infrastruktureinrichtungen ebenso wie die Bereitstellung von Wohn- und Gewerbeflächen für Private. Dabei wird insbesondere in der Innenstadt auf eine ausgewogene Nutzungsmischung geachtet, wobei Maßnahmen für Kinder sehr hohe Priorität genießen. Offenburg bietet mit zahlreichen Einrichtungen und Spielplätzen verschiedene und interessante Angebote für Kinder und Jugendliche. Da mit dem konkreten Vorhaben die Attraktivität der Innenstadt gefördert werden soll, können keine ausgedehnten Spielanlagen o.ä. festgesetzt werden.

### **8.2.7.4**

**Herr Norbert Friederichs, Hauptstraße 36, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

## *Eigene Themen:*

*Zufahrtswege zum Parkhaus und Einkaufsgalerie.*

## *Offene Fragen:*

*Wie soll der von Norden, Süden, Westen und Osten das Parkhaus aufsuchende Verkehr bewältigt werden?*

*Denn: Okenstraße, Gustaf-Rée-Anlage sind schon jetzt überlastet (Okenstr. = Einbahnstraße), ebenso Unionbrücke Richtung Reeanlage. Lange Straße zu schmal. Ist*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*hier evtl. wieder so eine „Krüppelanbindung“ wie bei Parkgarage „Marktplatz Vorgehen? Solange die Zufahrtswege einen Stärkeren Verkehr nicht zulassen ist die angedachte Bebauung des Vorgesehenen Gebiets abzulehnen. Die Aufwertung der nördlichen Hauptstraße, wie vorgegeben, bedingt eine Verlegung der ZOB in Richtung Bahngelände und somit die Befahrung der Hauptstr. Wieder Gegenläufig zu machen. Diese Fragen sind vor Genehmigung des Bauvorhabens zu klären, wenn nicht, ist das Vorhaben abzulehnen, denn schon jetzt ist das Erreichen der nördlichen Hauptstraße nur über „Umwege“ zu bewerkstelligen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr unter 5.2.1 ausgeführt, sind keine Beeinträchtigungen und Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsabwicklung zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

In dem Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass der Verkehr auch bei Zugrundelegung von zusätzlich 5.000 Kfz pro Tag über das vorhandene Verkehrsnetz abgewickelt werden kann, ohne dass Knotenpunkte überlastet werden.

### **8.2.7.5**

**Frau Inge Moser, Sonnenhalde 13, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Das Parkhaus in der jetzigen Form sollte erhalten bleiben.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Parkhaus wird weitestgehend erhalten. Es wird auf der UG1-Ebene vergrößert.

Die Zufahrt wird nach Osten verlegt.

Die Anregung ist teilweise bereits berücksichtigt.

### **8.2.7.6**

**Herr Rainer Lamm, Klopstockweg 1, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Es ist zu befürchten, dass durch dieses „Einkaufszentrum“ das Karstadt – Kaufhaus schließt. Dies muss verhindert werden!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Fortbestand von Karstadt hängt weitestgehend von externen Faktoren ab, die durch die Stadt nicht beeinflusst werden können. Im Übrigen wird auf Ziff. 8.1.25 dieser Darstellung verwiesen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.7

**Herr Alfred Gänzle, Ritterspornweg 16, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Fehlender Gesamtverkehrsplan – hier fehlt die Einbindung des E-Centers in einen vernünftige(n) Plan/Lösung für die Verkehrssituation incl. ZOB!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Bei der aktuellen Weiterentwicklung des Verkehrskonzepts für die gesamte Innenstadt wird das Einkaufsquartier bereits berücksichtigt. Ziel dieser Weiterentwicklung ist es, den Verkehrsfluss zu optimieren und die Innenstadt insbesondere vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

## 8.2.7.8

**Frau Galina Erentraut, Dachsweg 22, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Sind die andere leere Geschäfte in der Haupt- und Steinstraßen. Soll erstmal in dieser Gegend alles laufen bringen und nicht noch mehr „Centrum“ abschirmen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Offenburg weist eine sehr geringe Leerstandsquote auf. Dessen ungeachtet wird basierend auf dem Entwicklungskonzept Innenstadt die Entwicklung der nördlichen Innenstadt durch Aufwertungsmaßnahmen in der bestehenden Innenstadt, insbesondere im Bereich Steinstraße/Lindenplatz begleitet.

## 8.2.7.9

**Herr Jürgen Stickel, Steinstraße 8, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

- *Am Freitag und Samstag ist ein Verkehrschaos*
- *In Steinstraße Leerstände zu erwarten*
- *LKW – Zulieferer = Chaotisch*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.10

**Frau Beate Arnold, An der Halde 4, 77677 Appenweier – Urloffen**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Für die Beschäftigten der Innenstadt besteht jetzt schon ein akutes Parkplatzproblem! Und dieses Problem wird auch nicht besser, eher schlimmer! Wer denkt denn an die Mitarbeiter der Innenstadt. Nicht jeder hat das Geld ins Parkhaus zu fahren, oder arbeitet bei der Stadt!!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in der allgemeinen Stellungnahme unter 8.1 bereits behandelt. Parkplätze für Bewohner benachbarter Quartiere und Beschäftigte der Innenstadt sind in der Tat nur begrenzt vorhanden. Kostenlose Stellplätze können in der Innenstadt allerdings nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand ist nicht vertretbar.

## 8.2.7.11

**Frau Laura Heckmann, An der Hohlgasse 17, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

- *Charme der Stadt geht verloren.*
- *Die eh schon kleinen Kundenmengen werden weiter reduziert.*
- *Verkehrschao wegen zu wenigen Parkplätzen und ungenügend Ausweichmöglichkeiten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt. Das Einkaufsquartier trägt zur Aufwertung der Innenstadt und zu steigenden Besucherzahlen bei. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.12

**Frau Diana Möschle, Silberköpflweg 24**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigenen Themen:*

*Parkplätze für Angestellte, Verkaufsfläche zu groß, tote Innenstadt, Umsatzrückgang.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt. Stellplätze für Bewohner benachbarter Quartiere und Beschäftigte der Innenstadt sind in der Tat nur begrenzt vorhanden. Kostenlose öffentliche Stellplätze können in der Innenstadt allerdings nicht unbegrenzt zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand wäre nicht vertretbar. Weitere Stellplätze können jedoch durch die privaten Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken angelegt werden. Außerdem stehen die kostenpflichtigen Parkhäuser zur Verfügung.

### **8.2.7.13**

#### **Kalay, Louis-Pasteur-Straße 4, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Parkplätze für Angestellte für Einzelhändler!*

*Samstag soll auch mehr los sein, wenn Center da ist verteilt sich mehr.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in der allgemeinen Stellungnahme unter 8.1 bereits behandelt. Parkplätze für Bewohner benachbarter Quartiere und Beschäftigte der Innenstadt sind in der Tat nur begrenzt vorhanden. Kostenlose öffentliche Stellplätze können in der Innenstadt allerdings nicht unbegrenzt zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand ist nicht vertretbar. Weitere Stellplätze können jedoch durch die privaten Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken angelegt werden. Außerdem stehen die kostenpflichtigen Parkhäuser zur Verfügung.

### **8.2.7.14**

#### **Bauz, Langmatt 9, 77770 Durbach**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Wichtig! Parkplätze für Angestellte des Einzelhandels viel zu wenig! Verkehrschaos!*

- *Mehr Grünflächen für Innenstadt attraktiver für Familien gestalten.*

- *Angebot in der Innenstadt ist sehr gut sortiert. Ausreichend für Offenburg*

- *In das Center kommen, dann sowieso nur Ketten, die es in jeder Stadt gibt!  
Langweilig, sinnlos!*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt. Parkplätze für Bewohner benachbarter Quartiere und Beschäftigte der Innenstadt sind in der Tat nur begrenzt vorhanden. Kostenlose Stellplätze können in der Innenstadt allerdings nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand ist nicht vertretbar.

Die Mieter werden vom Betreiber ausgesucht. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Ausgleich von Angebotsdefiziten und durch die Ermöglichung neuer Betriebskonzepte besteht jedoch die Grundlage für ein hohes Maß an Vielfalt.

### **8.2.7.15**

**Frau Barbara Barte, Weinbergstraße 5**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Kein Einkaufscenter*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme und die ablehnende Haltung werden zur Kenntnis genommen.

### **8.2.7.16**

**Frau Anita Geppert, Brachfeldstraße 19**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ich finde sonst ist die Stadt zu leer.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zu dem Projekt zur Kenntnis genommen. Wie in 8.1.24 dargelegt wird die Passantenfrequenz in der Innenstadt zunehmen.

### **8.2.7.17**

**Frau Gudrun Gump, Bohlsbacher Straße 11, 77770 Durbach**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Zuerst sollten genügend Parkplätze geschaffen werden. Parkhäuser zu teuer! Geschäfte (Einkaufsmöglichkeiten) sind genügend vorhanden. Ein Einkaufscenter ist in Offenburg völlig uninteressant. Was in der Innenstadt fehlt ist ein Lebensmittelgeschäft.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwicklungsmaßnahme trägt dazu bei, die Angebotsdefizite in der Innenstadt und in Offenburg abzubauen (Lebensmittel, Elektro) und durch ergänzende Angebote u.a. im Bereich Bekleidung die Innenstadt zu stärken.

Bezüglich der Stellplatzproblematik verweisen wir auf die Stellungnahme unter 8.1.4. Öffentliche Parkplätze für Bewohner der Innenstadt und Beschäftigte in der Innenstadt sind in der Tat nur begrenzt vorhanden. Kostenlose Stellplätze können in der Innenstadt allerdings nicht unbegrenzt zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand ist nicht vertretbar. Weitere Stellplätze können jedoch durch die privaten Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken angelegt werden. Außerdem stehen die kostenpflichtigen Parkhäuser zur Verfügung.

### **8.2.7.18**

**Frau Anke Rossrucker, Weiherstraße 8, 77767 Appenweier**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

- *Arbeitsplätze sind in Gefahr (Arbeitslos)!*
- *Einkaufscenter in Offenburg ist unnötig!*
- *Verkehr zur Innenstadt wird zu groß!*
- *Es macht die Stadt leer.*
- *Es gibt keine Parkplätze, zu wenig Parkplätze.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwicklungsmaßnahme trägt dazu bei, die Angebotsdefizite in der Innenstadt und in Offenburg abzubauen (Lebensmittel, Elektro) und durch ergänzende Angebote u.a. im Bereich Bekleidung die Innenstadt zu stärken. Eine Gefährdung von Arbeitsplätzen ist nicht zu befürchten. Durch die Einkaufsgalerie werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Es ist mit einer Belebung der gesamten Innenstadt zu rechnen.

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsabwicklung und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.19**

**Frau Marion Weyandt-Spangenberg, Am Rittweg 10, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *Eigene Themen:*

*Durch das Vorhaben wird die nördliche Hauptstraße nicht belebt.  
Nach meiner Meinung ein besonders wichtiger Einwand, da ursprünglich eine der  
Grundbedingungen für die Ausschreibung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt.

### **8.2.7.20**

**Herr Bernd Spangenberg, Am Rittweg 10, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

## *Eigene Themen:*

*Das Center ist darauf ausgelegt, Kaufkraft aus der Umgebung abzuziehen und nach  
Offenburg zu holen. Dies verschärft die Verkehrssituation um Offenburg und erhöht  
die CO<sup>2</sup> - Emission. Lieber dezentral als zentral!*

## Stellungnahme der Verwaltung

In der raumordnerischen Auswirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass Städte in der Umgebung und ihre zentralen Versorgungsbereiche durch das Einkaufsquartier nicht beeinträchtigt werden. Das Quartier ist somit nicht darauf ausgelegt, Kaufkraft aus der Umgebung abzuziehen. Als Oberzentrum hat Offenburg die Aufgabe zugewiesen bekommen, dass Umland mit Gütern des spezialisierten Bedarfs zu versorgen. Der CO<sup>2</sup>-Ausstoß kann sinnvollerweise nur einer integrativen gesamtstädtischen Betrachtung unterworfen werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Offenburg hat 2012 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, mit dem Ziel, die CO<sup>2</sup>-Emissionen um 20 Prozent bis zum Jahr 2020, um 35 Prozent bis 2035 und um 60 Prozent bis 2050 zu reduzieren.

### **8.2.7.21**

**Herr Thomas Möschle, Silberköpflweg 24**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

## *Eigene Themen:*

- *Es soll auch am Samstag mehr los sein.*
- *Stadtzentrum verlagert sich.*
- *Hauptstraße wird nicht mehr belebt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Frequenz an Samstagen wird tendenziell erhöht.

### **8.2.7.22**

**Herr Wulf Frank, Brucknerstraße 38, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Das geplante Einbahnstraßensystem erschwert die Zufahrt zur Innenstadt und erhöht den Verkehr durch doppelten Kreisverkehr.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die negativen Auswirkungen wurden in der Planung wie im Verkehrsgutachten und in 8.1.1 dargelegt berücksichtigt.

### **8.2.7.23**

**Frau Anita Basler, Lukas-Müller-Straße 2, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Zu große Verkaufsfläche, Verträglichkeits-Gutachten fehlt. Verkehrsplanung existiert nicht! Parkplätze jetzt schon ein großer Mangel, hauptsächlich an Samstagen. Mit 120 St. mehr an dem Sparkassenareal kann das Verkehrsaufkommen nie bewältigt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsabwicklung und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.24**

**W. Brenneisen, Schmalzgrube 9a, 77694 Kehl**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Bringt bestehende Arbeitsplätze in Gefahr.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

## 8.2.7.25

**Herr Werner Dupps, Hermannstraße 24a, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Die Geschäfte für das Einkaufsvolumen in Offenburg „reicht“ vollkommen! Wir brauchen noch nicht mehr „Leerstände“!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.26

**Frau Sabine Leist, Am Wolfsgraben 1, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Parkplatz – Situation sowieso schon sehr schlecht! Beim Bau des Einkaufszentrums kämen nur 100 Parkplätze zusätzlich dazu. Das sind eindeutig viel zu wenig! Wo sollen denn überhaupt die Beschäftigte Parken?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme unter 8.1.4 ausgeführt, werden für die Kunden, Beschäftigte und Anwohner des neuen Einkaufsquartiers ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

## 8.2.7.27

**Herr Bernt Kiefer, Zur Halde 24, 77654 Offenburg**

**Frau Renate Kiefer, Zur Halde 24, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 14.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ich glaube eine Urbanisierung oder Verstädterung was zur Ausbreitung städtischer Lebensformen zur Folge hat ist von den Bewohner unserer Stadt nicht gewollt. Da die Stadt bedingt durch unsere französischen Nachbarn als Einkaufsstadt belebt und in der jetzigen Form beliebt ist wäre es nicht abzusehen wenn diese Kunden nicht mehr in unserer Stadt wären. Eine Verwahrlosung der Innenstadt ist zu erwarten wenn die Miete fallen bzw. Leerstände in großem Umfang eintreten.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Vernichtung des bestehenden Parks über der Tiefgarage. Denkmalschutz bezüglich des Klosterareals wurde nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich werden die Gutachten und deren Grundlagen angezweifelt. Bei der Bedarfsermittlung der QM-Laden-Fläche wurden die bereits bestehenden Leerflächen der vorhandenen Läden nicht berücksichtigt. Gibt es eine Übersicht der Mietverträge mit QM Fläche über deren Zeitablauf und Miethöhe je qm. Verkehrschaos bereits heute schon von der Zu- und Abfahrt Sparkassenareal in Richtung Unionbrücke oder über die Hauptstraße zum Bahnhof. Hat sich jemand mit der der Stadt Leer bei der Entscheidung befasst im Hinblick auf Leerstände in der Fußgängerzone? Siehe nachfolgender Link.*

*Handwerke verliert Umsatz da Renovierung und Umbau überwiegend durch auswärtige Firmen erledigt wird da es sich um Franchising Unternehmen handelt.*

*Beispiel: Sporthaus Seigel Offenburg Klosterstraße 15 wurde in 2009 umgebaut bedingt durch Mieterwechsel (Esprit Schmiederer Lahr) mit einem Nettoinvestitionsvolumen von circa 700.000,00 €.*

*In 2012 wurde das Erdgeschoß Glaserstraße 2 renoviert einschließlich streichen der Fassaden mit einem Investitionsvolumen von circa 130.000,00 €.*

*Solche Investitionen sind nur möglich wenn eine marktgerechte Miete für den Gewerbeteil der Immobilie zu erzielen ist.*

*Sollte dies bedingt durch das Center- nicht mehr möglich sein so verwahrlosen die Gebäude in der Innenstadt.*

*Über die Vermietungen der Wohnungen ist ein ordentliche Instandhaltung der Gebäude nicht möglich da auch die Vermietung der Wohnungen bedingt durch fehlende Parkplätze in der Innenstadt nicht einfach ist.*

*Leerstände im Bereich der Ladengeschäfte sind bereits vorhanden und werden weiter zunehmen was auch die Folge ist von dem ansteigenden Online Handel.*

*Wo bleibt Ersatz für die Vernichtung von dem vorhandenen Park auf dem Sparkassenareal bzw. Tiefgarage. Auszug Die Welt Artikel 18.12.2011 (hier nicht abgedruckt)*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die verschiedenen Themen werden in den allgemeinen Stellungnahmen in Kapitel 8.1 behandelt. Wie dort ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsabwicklung und beim Stellplatzangebot sowie keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Potentielle Mieter und die Höhe der Mieten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Mieter und die Höhe der Mieten werden durch den Markt bestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen hierzu noch keine gesicherten Angaben vor. Demzufolge gibt es auch keine Übersicht der Mietverträge mit der Miethöhe. Eine entsprechende Übersicht ist für die Begutachtung des Einzelhandels und die darauf aufbauende Abwägung allerdings auch nicht relevant. Es ist nicht zu erwarten, dass in der Offenburger Innenstadt nach Realisierung des Einkaufsquartiers keine marktgerechten Mieten erzielt werden können. Ebenso ist davon auszugehen, dass das Handwerk vor Ort von dem Projekt nicht negativ betroffen ist, sondern von der Maß-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

nahme vielmehr profitieren wird. Die Marktteilnahme des Handwerks vor Ort bei Um-  
bau- und Renovierungsmaßnahmen ist grundsätzlich Sache der jeweiligen Auftrag-  
geber und kann durch die Stadtplanung nicht beeinflusst werden.  
Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.28

**Herr Gebhard Karcher, Friedrichstraße 21, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 21.05.2014

*Ich frage mich wo die erwarteten 6.000 – 9.000 Besucher pro Tag herkommen sollen  
und die damit verbundenen 3.300 Autos „untergebracht“ werden sollen. Sowohl auf  
der Straße als auch auf Parkplätzen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Für die Kunden aus dem Umland werden in der Tiefgarage ausreichend Stellplätze  
zur Verfügung stehen.

## 8.2.7.29

**Frau Martina Schneider, Im Rindfleischgrund 2, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 13.05.2014

*Wird das Center nachts abgeschlossen? (eventuelle Tore!) Wenn nicht wer soll dies  
Kontrollieren? Partys, Alkohol, Grillfeste, Alarm, Müll, Randalen!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Einkaufsquartier handelt es sich um ein klassisches Stadtquartier. Die Wege  
werden öffentlich gewidmet und sind wie alle öffentlichen Straßen und Wege auch  
nachts zugänglich. Maßnahmen zur Sicherstellung von Recht und Ordnung im öffent-  
lichen Raum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie erfolgt in  
gleicher Weise wie bei anderen öffentlich gewidmeten städtischen Wegen und Stra-  
ßen. Die Planung lässt nicht erwarten, dass es zu einer Zunahme von Störungen der  
öffentlichen Sicherheit kommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass vergleichba-  
re Maßnahmen wie bei anderen städtischen Wegen und Straßen ausreichend sind.

## 8.2.7.30

**Herr Norbert Bürkelbach, Sofienstraße 29, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

- *Umsatzrückgänge der Fachgeschäfte trotz fachlich gute Beratung*
- *Geschäfte und Betriebe der Innenstadt und auch am Stadtrand haben das Nach-  
sehen auf die Kettengeschäfte und Billigmärkte.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Ein kulturelles oder sportliches Zentrum auch für die Gesundheit wäre eine besser Alternative.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.2.6 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Hinsichtlich des Nutzungskonzepts verweisen wir auf die allgemeine Zusammenfassung in Ziff. 8.1.7.

### **8.2.7.31**

**Herr Matthias Link, Metzgerstraße 1, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 12.05.2014

*Die Fläche für den Handel ist viel zu groß. Die Stadt Offenburg sollte die Bebauung und Vermarktung selbst durchführen, nur dann ist eine Kontrolle möglich. Die alte Stadthalle könnte für Veranstaltungen genutzt werden damit eine Belebung stattfindet. Es kann keine Magnetwirkung durch dieses Center erzielt werden, da das Internet zu stark ist. Wir müssen unsere vorhandene Innenstadt stärken und die Attraktivität steigern. Leerstände die, die Folge eines solchen Centers sind werden keine attraktive Innenstadt darstellen und die Folge werden auch heruntergekommene Immobilien sein. Wenn nach 3 Jahren das Center tot ist wird auch die Innenstadt nicht mehr zu beleben sein.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 aber auch unter 8.1.23 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.32**

**Frau Jutta Schumacher, Laubenlindenweg 6, 77654 Offenbrugg**

Schreiben vom 17.05.2014

*Eigene Themen:*

*Wird das Einkaufszentrum nachts abgeschlossen? Zuflucht für Drogenabhängige, Alkoholiker usw. Müllentsorgungsproblem?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Einkaufsquartier handelt es sich um ein klassisches Stadtquartier. Die Wege sind öffentlich und wie alle öffentlichen Straßen und Wege auch nachts zugänglich. Maßnahmen zur Sicherstellung von Recht und Ordnung im öffentlichen Raum sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie erfolgt in gleicher Weise wie bei anderen städtischen Wegen und Straßen. Die Planung lässt nicht erwarten, dass

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

es zu einer Zunahme von Störungen der öffentlichen Sicherheit kommen wird. Es wird davon ausgegangen, dass vergleichbare Maßnahmen wie bei anderen städtischen Wegen und Straßen ausreichend sind.

### 8.2.7.33

#### **Herr Andreas Fahr, An der Tagmess 15, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 15.05.2014

Eigene Themen:

- *Jetzt schon stehen Läden leer. Durch das Center stirbt die Innenstadt weiter. Schließlich bleibt ja die Konkurrenz Internethandel bestehen!*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

- *Der Erhalt der Stadthalle ist nicht gesichert. Durch den Hertie-Bau ging schon genug alte Substanz verloren.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Auf den Umgang mit der Stadthalle wurde in den Stellungnahmen unter 8.1.12 eingegangen. Die Vorgehensweise ist vertraglich gesichert.

### 8.2.7.34

#### **Frau Heidi Fal, An der Tagmess 15, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 15.05.2014

Eigene Themen:

*Die Hauptsatzung soll vorschreiben, dass keine Filialisten angesiedelt werden. Offenburg ist zu klein für ein Einkaufszentrum. Wohnungen statt Center, wenn schon alles zugestraft wird.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das Geschäftskonzept potentieller Mieter ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und nicht abwägungsrelevant. Entsprechende Regelungen in die Hauptsatzung der Stadt Offenburg oder auch in den Bebauungsplan aufzunehmen, ist nicht zulässig. Auf die konkreten Auswirkungen eines Einkaufszentrums wurde in den Stellungnahmen zum Handel unter 8.1.25 eingegangen.

Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.35

**Herr Reinhard Braun, Oswald-Boelcke-Straße 14, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 14.05.2014

*Eigene Themen:*

*Viele Geschäfte werden nicht dauerhaft bleiben (z.B. Lebensmittler...) dann gibt es nach 2 – 5 Jahren Leerstände.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen muss der Lebensmittelvollsortimenter mind. 10 Jahre betrieben werden. Auf Grund des attraktiven Standorts ist anzunehmen, dass ein Lebensmittelvollsortimenter auch über diesen Zeitpunkt hinaus betrieben wird. Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.

## 8.2.7.36

**Herr Wolfgang Hagen, Bellenwaldweg 8, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 10.05.2014

*Eigenes Thema:*

*Verödung der Innenstadt, Steinstr. + Hauptstraße, Einzelhandel bereits jetzt zum größten Teil verschwunden und leidet unter dem Einkaufszentrum.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Ein Verlust an Geschäften in dem dargestellten Ausmaß sind nach der gutachterlichen Einschätzung nicht zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.37

**Frau Marlon Kovarbasic, Krummholzweg 10, 77656 Offenburg**

Schreiben vom 20.05.2014

*Eigene Themen:*

*Der Bau eines Centers führt zur Vereinheitlichung der Geschäfte und erschwert die Etablierung kleinerer, innovativer Unternehmen in der Innenstadt, insbesondere durch eine Verlagerung des Einkaufsgeschehens nach Norden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Attraktivität der Innenstadt wird durch das Einkaufsquartier gestärkt. Kleine innovative Unternehmen profitieren von dieser Entwicklung. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.38

**Frau Larissa Fritz, Hauptstraße 116, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 20.05.2014

*Eigene Themen:*

*Was passiert mit den momentan noch vorhandenen Grünflächen auf dem Parkhaus?  
Diese müssten auf jeden Fall dort bestehen bleiben!*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

Das Konzept sieht eine Überbauung des vorhandenen Parkhauses vor. Der Anregung wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.39

**Frau Sibylle Laurischk, Weingartenstraße 79, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 21.05.2014

*Eigene Themen*

- *Die Schreiben der IHK Freiburg vom 05.03. und 06.03.2014, in Kopie anbei, müssen in vollem Umfang berücksichtigt werden, insbesondere die Umsetzung unter Ziffer 5,5.5 des Schreibens vom 05.03.2014. Wie wird die Verbindlichkeit der Vorgaben gegenüber der OFB gewährleistet?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahmen der IHK werden wie unter 8.3.15 aufgeführt berücksichtigt.

- *Das Kloster u. I. Frau muss als Denkmal erhalten und während eines Baus vollständig geschützt werden, wie wird dies sichergestellt?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Kloster u. I. Frau bleibt als Denkmal erhalten, durch den Bebauungsplan wird hier nicht eingegriffen. Ob während der Baumaßnahme ein besonderer Schutz notwendig ist, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und wenn notwendig geregelt.

## 8.2.7.40

**Frau Gertrud Reichert, Zur Lindenhöhe 5, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 19.05.2014

*Eigene Themen:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Warum muss Sparkassen-Gebäude + Stadthalle abgerissen werden? Warum kann kein Zentrum für Senioren eingerichtet werden wie z.B. in Schwäbisch Hall? Warum gibt es keine Verkehrsführung und kein E-Center wie in Achern, Oberkirch, Kehl, Gaggenau?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Siehe 8.1.6, 8.1.7 und 8.1.12

Die Stadthalle wird entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen durch den Investor erhalten bzw. soweit erforderlich rekonstruiert. Senioreneinrichtungen sind in der Innenstadt bereits vorhanden. Ein weiteres Seniorenzentrum kann im Gegensatz zu großflächigen Handelsbetrieben auch an anderen Standorten in der Innenstadt realisiert werden.

Die Verkehrsführung ist dem Standort angepasst. Die Leistungsfähigkeit wurde gutachterlich geprüft. Den Anregungen wird hinsichtlich des Erhalts der Stadthalle gefolgt.

### **8.2.7.41**

**Herr Andreas Friederichs, Hauptstraße 36, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 14.05.2014

#### *Eigene Themen:*

*Verlust von bestehenden Arbeitsplätzen. Kein Verkehrskonzept. Städtebaulich unmöglich! Eine Markthalle in der „alten“ Stadthalle und innenstadtverträgliches Einzelhandel wären eine gute Lösung! In anderen Städten werden Center in Frage gestellt und auch rückgebaut. Bürger wurden zu wenig eingebunden in die Planungen. Wir wünschen eine attraktive, pulsierende und lebenswerte Innenstadt mit Charme und Alleinstellungsmerkmalen. Der geplante Center – Komplex ist ein Affront gegenüber Historischen Gebäuden in der Umgebung. Dem Investor geht es nicht um Offenburg und die Offenburger, sondern lediglich um optimale Renditen! Die Abstimmung über dieses Bauvorhaben noch in der jetzigen Legislatur des Gemeinderates vorzunehmen halte ich für äußerst fragwürdig in Anbetracht der immensen Auswirkung für die Zukunft der Stadt Offenburg.*

*Keine Belegung der nördlichen Hauptstraße, da keine Öffnungen vorhanden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18, 8.1.25 und 8.1.27

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. Zu den Themen Verkehrskonzept, nördliche Hauptstraße und frühzeitige Bürgerbeteiligung verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 8.1.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.42

**Frau Maria Basile, Neugasse 36/1, 77743 Neuried**

Schreiben vom 10.05.2014

*Eigene Themen:*

- *Eigener Arbeitsplatz gefährdet!*
- *Öffnungszeiten werden mit Sicherheit verlängert!*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

Die Regelung der Öffnungszeiten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.43

**Herr Eugen Vogt, Brachfeldstraße 9, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Vorhandene Gebäude mit solider Bausubstanz z. B. Sparkassengebäude müssten einbezogen werden statt eines Abrisses. Erhaltung der Stadthalle ist zwingend.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.6

Die Stadthalle wird erhalten bzw. soweit erforderlich rekonstruiert. Senioreneinrichtungen sind in der Innenstadt bereits vorhanden. Den Anregungen wird hinsichtlich des Erhalts der Stadthalle gefolgt.

## 8.2.7.44

**Frau Ingrid Walz, Ritterstraße 8, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Wir brauchen einen Lebensmittel-Laden mit Parkplätzen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das Konzept sieht einen Lebensmittelvollsortimenter und zusätzliche Stellplätze vor. Der Anregung wird gefolgt.

## 8.2.7.45

**Herr Peter Basler, Lukas-Müller-Straße 2, 77654 Offenburg**

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Der hässlichste Teil nach Stadthalle mit den alten Garagen, etc. bleibt, leider bestehen. Dort wäre eine Sanierung des Gebietes notwendig!*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Teil befindet sich außerhalb des Plangebiets und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Anregungen sind daher nicht abwägungsrelevant.

## 8.2.7.46

**Frau Karen Juhmann, Kesselstraße 6a, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ich befürchte, dass Geschäfte in der Innenstadt aufgegeben werden und Geschäfte leer stehen. Dadurch kann das Bild einer „Geisterstadt“ entstehen. Dies würde die Attraktivität Offenburgs erheblich beeinträchtigen. Weiterhin glaube ich, dass Offenburg ein Einkaufscenter nicht benötigt, da es genügend Einkaufsmöglichkeiten gibt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.47

**Frau Sabine und Herr Herbert Beier, Alexanderschanze 23, 77652 Offenburg**

**Herr Werner Stürzel, Im Pfählerpark 4, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Eigene Themen: Es dürfte rechtlich kaum durchsetzbar sein, einen Eigentümer/Investor in seinen Eigentumsrechten auf die beschriebene Weise dauerhaft einzuschränken. Spätestens bei Leerständen und daraus resultierenden Rentabilitätsproblemen diese „Verträge bzw. Good-will-Erklärung“ bzw. aufgeweicht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Änderung der Verträge ist ebenso wie eine Änderung des Bebauungsplans nur mit Zustimmung der Stadt Offenburg möglich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Hinsichtlich durchgeführter Marktforschungen, Kostenplanung (siehe Flughafen Berlin / Philharmonie Hamburg / Stuttgart 21) und Rentabilität ist keinerlei Transparenz gegeben. Angesichts der heute in Offenburg schon vorhandenen Leerstände (Hauptstraße. / Steinstr.) und ständiger Mieterwechsel ist von einer Verschärfung dieser Situation mit der Realisierung des Bauvorhabens auszugehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Im Gegensatz zum Flughafen Berlin, der Elbphilharmonie oder dem Projekt Stuttgart 21 handelt es sich nicht um ein kommunales oder staatliches Bauvorhaben.

*Mein Vorschlag für die Flächennutzung wäre:*

- *Ausbau der bestehenden Stadthalle zu einer Markthalle mit einem regionalen Produktangebot an Lebensmittel (Obst/Gemüse/Fisch/Fleisch/Geflügel), Weinen + Spirituosen, ähnlich der Marktscheune in Berghaupten. Ausbau der vorhandenen Grünfläche und Errichtung eines innerstädtischen Biergartens, nachdem der sehr schöne Burgerhof- Biergarten dem hässlichen Falkbau zum Opfer fallen musste, bei dem –wie zu hören war- noch nicht einmal die Bauvorschriften eingehalten wurden.*

## 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. Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 8.1.7 und 8.1.9.

### **8.2.7.48**

**Herr Kevin Kraus, Lindenplatz 3, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Eigene Themen:*

*Man möchte ein Gesamteinkaufsvergnügen in Offenburg für die Komplette Einkaufsstadt! So würde sich der zentrale Punkt nicht mehr auf die gesamte Fläche Offenburgs Innenstadt ziehen, sondern es spiele sich dann nur noch an einem Punkt das Einkaufsvergnügen wieder. Durch mehrere selbe Geschäfte anderer Markenhersteller Bekleidungsgeschäfte ist Offenburg schon aktuell gut aufgestellt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Wie in der Begründung dargelegt, ist das Einkaufsquartier ein elementarer Bestandteil des Tripol-Konzepts, das darauf ausgerichtet ist, die Frequenz über die gesamte Innenstadt zu verteilen.

### **8.2.7.49**

**Frau Susanne Stickel, Rosenstraße 4, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 17.05.2014

*Eigene Themen:*

*Steinstraße wird langweilig; leer.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und die Steinstraße zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.50**

**Frau Rita Makarinus, Oswald-Boelcke-Straße 14, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Eigene Themen:*

*Das Einkaufszentrum zieht Kaufkraft aus den umliegenden „Unterzentren“ ab. Andererseits wird sich Offenburg als Einkaufsstadt nie in Konkurrenz zu Freiburg und Karlsruhe behaupten können – hohe Erwartungen an das Center halte ich für illusorisch.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In der raumordnerischen Auswirkungsanalyse wird dargestellt, dass der Kaufkraftabzug aus den umliegenden Unterzentren vernachlässigt werden kann. Im schlechtesten Fall sind Umsatzrückgänge in einer Größenordnung von max. 5 % zu erwarten.

### **8.2.7.51**

**Herr Heinz Lehmann, An der Tagmess 7a, 77654 Offenburg**

**Frau Barbara Lehmann, An der Tagmess 7a, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Eigene Themen:*

*Vernichtung des bestehenden Parks über der Tiefgarage. Denkmalschutz bezüglich des Klosterareals wurde nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt. Grundsätzlich werden die Gutachten und deren Grundlagen angezweifelt. Bei der Bedarfsermittlung der QM-Laden-Flächen wurden die bereits bestehenden Leerflächen der vorhandenen Läden nicht berücksichtigt. Verkehrschaos bereits heute schon von der*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Zu- und Abfahrt Sparkassenareal in Richtung Unionbrücke oder über die Hauptstraße zum Bahnhof. Hat sich jemand mit der Stadt Leer bei der Entscheidung befasst im Hinblick auf Leerstände in der Fußgängerzone? Siehe nachfolgender Link:*

## Stellungnahme der Verwaltung

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Bezüglich der Einwendungen zum Denkmalschutz, den Datengrundlagen, der Grünfläche und zum Verkehrskonzept verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 8.1.1, 8.1..9, 8.1.14 und 8.1.22.

### **8.2.7.52**

**Herr Klaus Stephan, Brucknerstraße 34, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

#### *Eigene Themen:*

*Wegen des Einkaufszentrums müssen Verwaltungsgebäude im Wert von 10-12 Millionen € abgerissen werden dies ist völlig unverständlich. Die Verbindung Rée-Anlage – Hauptstraße soll als Fußgängerzone ausgebildet werden. Man stelle sich vor, welche Umwege ein PKW fahren muss, um von der Lange Straße zur Deutschen Bank zu kommen. Wenn die Stadt keinen Lebensmittelmarkt in der Innenstadt haben will kann sie die nicht mehr genutzte Kassenhalle der Sparkasse hierzu nutzen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.6

Die Verkehrsführung in der Hauptstraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Erhalt des 7-geschossigen Sparkassengebäudes steht nicht im Verhältnis zu den Kosten für Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dies wurde im Vorfeld des Dialogverfahrens durch den Eigentümer geprüft und entschieden. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

### **8.2.7.53**

**Frau Alexandra Herkner, Hauptstraße 19, 77797 Ohlsbach**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

#### *Eigene Themen:*

*Schafft mal endlich Bezahlbare Parkplätze für die Leute, die in der Innenstadt arbeiten!!*

## Stellungnahme der Verwaltung

Ein Parkraumkonzept für die gesamte Innenstadt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Kostenlose bzw. günstige Stellplätze können in der Innenstadt nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand ist nicht vertretbar.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.54

**Herr Wolfgang Riehle, 77974 Meißenheim**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Schade um die Stadthalle.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadthalle wird erhalten bzw. rekonstruiert und somit in ihrem Erscheinungsbild aufgewertet. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

## 8.2.7.55

**Frau Petra Burek, Im Schwarzwäldele 25, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Wo bleibt der ehemalige Stadthallen-Park? Wo bleibt die Ausgleichs-Grünfläche für die Innenstadt?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 5.2.9

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

## 8.2.7.56

**Frau Jenny Botteger, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Schluss mit diesem Center! Jede Stadt sieht gleich aus! Öde und verweist! Kleine Geschäfte pflegen und erhalten! Grünflächen unbedingt erhalten! Noch besser neue schaffen!*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

Bei dem Projekt handelt es sich nicht um ein offenes Stadtquartier und nicht um ein klassisches Einkaufscenter. Wie in der Stellungnahme unter 8.1.25 dargestellt, können schädliche Auswirkungen auf vorhandene Geschäfte ausgeschlossen werden. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.57

**Frau Friederike Pflum, Schwabweg 2, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Eigene Themen:*

*Ich halte dieses ganze Vorhaben für absolut unnötig. Ich sehe nur Nachteile in sämtlichen Bereichen die den Bebauungsplan Nr. 152 betreffen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die öffentliche und privaten Belange wurden gegen und untereinander abgewogen. Wie in der Begründung dargelegt kam die Stadt zu einem anderen Ergebnis.

### **8.2.7.58**

#### **Herr Zampolli, Hauptstraße 61, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Sowohl das Sparkassengebäude, als auch die Tiefgarage stellen in ihrer sehr guten Bausubstanz hohe Vermögenswerte da. Diese dürfen nicht leichtfertig durch Abriss vernichtet werden. Außerdem wird dem Investor die Tiefgarage geschenkt, da er nichts dafür bezahlt. Die Stadt mit Herrn Jopen als Sprecher erklärte dem Gemeinderat, die Gebäude seien wertlos. Ich wende ein, dass dies nicht so ist. Wie anders ist es zu erklären, dass der Investor nun die Tiefgarage doch benutzen will. Ich wende ein, dass hier Eigentum der Stadt sinnlos vernichtet bzw. kostenlos abgegeben wird. Insofern die Stadt Offenburg mit Frau OB Schreiner als Aufsichtsratsvorsitzende der Sparkasse auch Miteigentümer oder Entscheider bei deren Gebäuden ist, wende ich ein, dass ich diese Vermögenswerte einfach kostenlos abzugeben bzw. abzureißen nicht im Sinne des Vermögenserhalts unserer Stadt ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.17

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

### **8.2.7.59**

#### **Herr Alfred-Gerhard Bsdurek, Am Lerchenrain 1, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Wünsche: Studentenheim + allgemein erschwingliche Mieten für Städtischen Wohnraum – Cafés OK! (Gastronomie..) + Stadthalle: Nutzung als Kulturstätte (Tagsüber z.B. Museum) abends: Disco.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7

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.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.60

**M. Greulich, Klosterstraße 18, 77652 Offenburg**

**Frau Sandra Greulich, Klosterstraße 18, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Große Geschäfte die viel Kaufkraft binden (z.B. H&M) werden in das Einkaufszentrum umziehen. Daraus resultiert eine tote Innenstadt. Schon jetzt stehen einige Geschäfte in der Innenstadt leer. Gerade die kleinen individuellen Geschäfte die keiner Kette angehören können aufgrund der hohen Mieten kaum überleben. Wie soll die Innenstadt dann erst aussehen wenn ein von der geplanten Fläche viel zu großes Einkaufszentrum noch dazu kommt? Bevor ein Einkaufszentrum gebaut wird sollten erst einmal mehr Bemühungen in die Innenstadt investiert werden. Z.B. wird die Steinstraße immer unattraktiver → derzeit befinden sich sechs Optikergeschäfte und ein seit über einem Jahr leer stehendes Geschäft dort!*

*Was ist mit Parkplätzen und der Verkehrsführung? Schon jetzt ist es in der Innenstadt eine Zumutung, wie wird das erst mit einem Einkaufszentrum dessen Planung als fragwürdig ist?*

*Uns als Bewohner der Innenstadt denen Bewohner Parkausweise ausgestellt werden, würden hier noch mehr als schon bisher die P-Plätze durch rücksichtslose Falschparker entzogen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe bei der Verkehrsabwicklung und keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt zu erwarten. Parallel zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt werden die Steinstraße und der Lindenplatz gestalterisch aufgewertet. Hinsichtlich der Stellplätze verweisen wir auf Ziff. 8.1.4. Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

## 8.2.7.61

**Frau Beatrice Weber-Schmitt, Hofheimer Straße 21c, 56719 Hofheim**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Seit 1980 bin ich von Offenburg nach Hessen übersiedelt. Regelmäßig besuche ich mein ehemaliges Zuhause (Familie + Freunde) und stelle bei jedem Besuch Veränderungen, überwiegend negativer Art, fest. Das schöne Stadtbild von ehemals hat sich sehr verändert, vor allen Dingen bedauere ich sehr, dass alte, eingesessene Fachgeschäfte gänzlich verschwunden sind. Billigläden haben Einzug gehalten. Da gibt es leider auch viel zu oft Wechsel. Ein solches Zentrum würde den restlich Verbliebenen töten. Fachgeschäften, auch der Gastronomie etc., den „Garaus“ machen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Solch großes Einkaufszentrum braucht eine Stadt wie Offenburg nicht. Beschaulicher Kleinstadtcharakter sollte unbedingt erhalten bleiben. So viel zu investieren, lohnt sich das? Gäbe es nicht wichtigere, vor allem dringendere Investitionen für die Bürger (Kinder, ältere Menschen?) zu tätigen?  
Lassen Sie Offenburg ansonsten so wie es jetzt ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Der Charakter bleibt gewahrt. Das Einkaufsquartier Nördliche Innenstadt wird durch Private entwickelt. Der Vergleich mit anderen Maßnahmen schlägt daher fehl. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Im Übrigen verweisen wir auf Ziff. 8.1.7.

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

### **8.2.7.62**

#### **Paschenda, Blumenstraße, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Eigene Themen:*

*Das braucht niemand! Andere werden nur geschwächt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.63**

#### **Frau [nicht lesbar] Margit, 77974 Meißenheim**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

Der Abriss der schönen-alten Stadthalle ist eine Sünde!

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

### **8.2.7.64**

#### **Frau Doris Stock, Im Scharzwäldele, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Verkehrsplanung inexistent*
- *Parkmöglichkeiten für erwartete Verkehrszunahme*

## Stellungnahme der Verwaltung

Dem beigefügten Verkehrsgutachten liegt ein Verkehrskonzept zugrunde. Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.

### **8.2.7.65**

**Herr Thomas Huber, Hindenburgerstr. 29, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Sichere Verkehrsführung für die betroffenen Schulwege fraglich!  
Parkplatzregelung unklar.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die erforderlichen Stellplätze werden durch den Investor in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Der Verkehr in der Lange Straße wird durch die veränderte Verkehrsregelung abnehmen. Der Geh- und Radweg entlang der Bahn und der Stadtmauer bleibt erhalten. Die Maßnahme hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit der Schulwege. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.66**

**Frau Cornelia Koch-Schimpf, Sattlerweg 3, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Mir offenbart sich der Eindruck, dass die Stadt völlig willkürlich sich profiliert! Vorbei an Bürgerinteressen, dies wird zu deutlich siehe auch Hans Grohe Neubau!! Als Bürger dieser Stadt wird man ständig über den Tisch gezogen! Solange in der Innenstadt auch nur ein Laden leer steht, besteht meiner Ansicht nach überhaupt kein Handlungsbedarf auf zusätzlichen Verkaufsraum! Und zukünftige Generationen sollen bitte selber entscheiden dürfen, das müssen wir Ihnen nicht vorenthalten – Frau Schreiner!*

## Stellungnahme der Verwaltung

Den Ausführungen und der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Vereinzelt Leerstände von Ladenlokalen, Wohnungen oder Gewerbeeinheiten sind grundsätzlich kein Indiz dafür, dass es keinen Bedarf an Wohnraum, Gewerbe- oder Handelsflächen gibt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.67

**Herr Markus Schimpf, Sattlerweg 3, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Die Attraktivität der Offenburg Innenstadt / Fußgängerzone wird vermutlich durch ein abflachendes Angebot in Fußgängerzonenbereich stark beeinträchtigt werden. Letztlich wird die Stadt Offenburg dadurch weniger von Einheimischen und Besuchern frequentiert werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.68

**Frau Ursula Doll, Wasserstraße 4, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ganz abgesehen von allen umseitig aufgeführten Bedenken bleibt überhaupt die generelle Frage nach den Erfordernissen eines solchen Einkaufszentrums. Folgt man den Diskussionen, so entsteht der Eindruck, als wäre an den Planern jegliche Zukunftsorientierung vorbeigegangen.*

*Dass sich – wie auf breiter Basis immer mehr konstatiert – das Einkaufsverhalten weiter Bevölkerungsteile derzeit grundlegend ändert, passt natürlich nicht in die jetzige Stadtplanung. Wie lange also gerade in Städten Offenburg Größe überhaupt noch mit einer Umland-Kundschaft gerechnet werden kann, wurde bestimmt nicht in die Überlegungen mit einbezogen.*

*Auch wenn vielleicht kurzfristig noch die zwei- und dreifach Belegung mit „Klamotten“-Läden und Telefonshops nur einige Leerstände mit sich bringt, so sollten jedenfalls die Pläne der deutschen Post, flächendeckend Paket-Boxen im Hinblick auf die zunehmende Flut der Online-Lieferungen einzurichten, nicht übersehen werden.*

*Noch gibt es einen älteren Kundenkreis (ich gehöre auch dazu), der ganz gerne seine Waren zunächst einmal richtig „anfassen“ möchte. Aber auch ich kaufe schon manches bequem im Internet und interessiere mich deshalb nicht mehr für bestimmte Sparten auf der „grünen Wiese“ oder wo immer.*

*So sehr ich mir als Innenstadt-Bewohnerin eine gut sortierten Lebensmittelmarkt wünsche – dem nach dem Jetzigen Stand geplanten Einkaufszentrum stehe ich mehr als skeptisch, wenn nicht sogar ablehnend gegenüber.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich der Einwendungen verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 8.1. Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt. Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

### **8.2.7.69**

**Herr Jürgen Spöri, Turnhallestraße 23, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

#### *Eigene Themen:*

*Die Verkehrsanbindung ist nur ungenügend berücksichtigt. Ein Zufahrtskonzept, welches auf 3000 Fahrzeuge täglich ausgerichtet ist, fehlt. Die bestehende Zufahrt über die Unionrampe reicht nicht aus. Wie kann so ein Vorhaben ohne Konzept zur Anfahrt geplant werden? Wer übernimmt hierfür die Verantwortung?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr unter 8.1.1 ausgeführt, sind kann der zusätzliche Verkehr über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.70**

**Herr Markus Hagen, Lange Straße 36, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

#### *Eigene Themen:*

*Dieses sogenannte Center ist völlig überdimensioniert und führt dazu dass der Leerstand in der Innenstadt zunimmt. Die Mieter die sich die hohen Mieten im Center leisten können und sich den zunächst erwarteten Umsatz-Plus nicht verschließen wollen, fehlen in der Hauptstr.- Lindenplatz- Langestr.- Steinstraße- Ritter- Gerber- Klosterstr. etc. Dort ist jetzt schon genug Leerstand. Es werden jetzt schon in den Seitenstraßen viele Läden nicht mehr vermietet. Der Einzelhandel leidet schon seit Jahren unter umsatz-Stagnation, der Internet-Handel zieht schon seit Jahren Milliardenumsätze an sich. Ich wage die Vorhersage, dass das Center in 5 – 10 Jahren eine Investitions-Ruine sein wird die Stadt hat das dann an der Backe und die bisher lebendige Innenstadt mit ihren Inhabergeführten Geschäften ist dazu noch kaputt. Die Verwaltung die das zu verantworten hat ist bis dort in Pension und der Gemeinderat längst abgewählt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.71

**Beerhalter D., Durbach**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Nach der Überzeugung, bin ich der Ansicht, „Metzgerei Burg“, stehen zu lassen. Statt dessen hinter dem angrenzenden Gebäude (Sparkasse), das neue Einkaufscenter beginnen zu lassen. Nur so kann der alte Stadtkern erhalten bleiben. Ansonsten würde ich den Rest des Bauplanes gutheißen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Abriss der Metzgerei Burg ist durch den Investor beabsichtigt und städtebaulich sinnvoll, um das neue Quartier mit der vorhandenen Einkaufsinnenstadt optimal verknüpfen zu können.

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

## 8.2.7.72

**Frau Christ Klawun, Peter Thurmstraße 17, 79100 Freiburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Es sollten zuerst die Lehrstehenden Geschäfte besetzt werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Offenburg weist eine sehr geringe Leerstandsquote auf. Die Leerstände sind in der Regel objektbezogen begründet. Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.73

**Frau Inge und Herr Edgar Mai, Handelstraße 2**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Wir sind der Meinung, Offenburg braucht keinen solchen Einkaufs – Tempel, was auf Kosten der Geschäfte in der Innenstadt geht. Lassen Sie die Hände weg, von diesem Vorhaben. Völlig unnötig.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.74

**Herr Frank Eurisch, Freiburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Große Einkaufscenter führen dazu, dass kleinere, inhabergeführte Geschäfte untergehen. Das ist traurig, da persönliche Beratung und Individualität verloren gehen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.75

**Frau Beate Walz, Ritterstraße 9, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Sollte ein Center – Mieter nach 5 bis 10 Jahren feststellen, dass sein Sortiment unrentabel ist und den Mietvertrag auslaufen lassen / Kündigen, ist davon auszugehen, dass keine weiteren Interessenten mit vergleichbarem Sortiment „Schlangenstehen“.*

*Folge:*

- *Vertragliche Änderungen in der Sortimentsgestaltung mit der Folge einer weiteren Gefährdung des Innerstädtischen Einzelhandels.*

*Oder*

*Sofern wie derzeit zugesichert weiterhin auf die vertraglichen Festschreibungen bestanden wird*

- *Fortschreitende Verödung / Verwahrlosung des neuen Centers und zunehmende Leerstände im dortigen Bereich.*

*Offenburg ist nicht Karlsruhe – die nördliche Innenstadt / Hauptstraße wird immer ein Randgebiet bleiben!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 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.

Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.76

**Herr Sven Kälble , Töpferweg 5, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

Grünflächen auf dem Parkdeck: Ersatz dafür?

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 5.2.9

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

## 8.2.7.77

**Frau Margret Kälble, Töpferweg 5, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Grünfläche auf dem Parkdeck: gibt es Ersatz dafür. Darüber wurde bis jetzt nicht gesprochen!*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 5.2.9

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

## 8.2.7.78

**Frau Helga Mayerl, Föhrenstraße 16, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Es ist anscheinend völlig unklar, was mit der alten Stadthalle geschieht, sie muss als Gebäudeensemble erhalten bleiben! Bausünden gab es in Offenburg schon viel zu viele! Wo bleiben die Läden, die anderes abdecken als Brillen, Schuhe ect.? Warum wohl ist ein Einkaufsbummel in Gengenbach z. B. jetzt schon viel attraktiver?*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Attraktivität der Offenburger Innenstadt wird durch das Einkaufsquartier erhöht. Hinsichtlich der Stadthalle verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 5.2.6 und 5.1.12.

## 8.2.7.79

**Herr Bernd Mayerl, Föhrenstraße 16, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *Eigene Themen:*

*Ich befürchte, dass durch das EZ die bisherige Kernstadt noch mehr entwertet wird. Wir brauchen keine zusätzlichen Filialisten, kleine Inhabergeführten Geschäfte sind als Einkaufsmagnet viel attraktiver und gerade diese werden mehr und mehr verdrängt. Die Gelder für den EZ sind fehlgeleitet, der jetzt existierende Handel muss gefördert werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Die öffentliche Hand greift außerdem nicht in den Wettbewerb ein. Weder der existierende Handel noch der Handel der sich in dem Einkaufsquartier ansiedelt wird gefördert.

### **8.2.7.80**

**Frau Maria Vestner, Zellerstraße 9, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

## *Eigene Themen:*

*Die größten Probleme sehe ich in einer nicht durchdachten Verkehrsführung. Hier ist das Chaos vorprogrammiert.*

*Das zweite Problem besteht darin, dass die Stadt im Zentrum jetzt schon leerstehende Geschäfte hat. Filialisten sind in der Überzahl und machen so die Stadt ähnlich anderen Städten.*

*Was fehlt ist ein Lebensmittelgeschäft, ein Grundversorgung an Lebensmitteln für den täglichen Bedarf. Wo können Senioren den noch einkaufen?*

*Was fehlt! →Günstiger Wohnraum  
ein Zentrum für ältere Leute!*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

Im Einkaufsquartier wird ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Übrigen verweisen wir auf 8.1.7. Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

### **8.2.7.81**

**Herr Horst Irslinger, Schlehenweg 9, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Eigene Themen:*

*Die Stadthalle soll erhalten bleiben!*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

### 8.2.7.82

**Frau Gertud Billharz, In den Feldreben 4, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ich finde Ihr Vorhaben so unnötig wie ein Kropf.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7

Durch das Vorhaben wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Der Ansicht kann nicht gefolgt werden.

### 8.2.7.83

**Herr Wolfgang Kochs, Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ein Einkaufszentrum wird die nördliche Hauptstraße nicht beleben, da die Hauptstraße so oder so eine Straße ist, welche nur aus der Stadt führt. Diese führt weiter bis hinter dem Bahnhof. Ist zu vergleichen mit einem Beschleunigungstreifen auf der BAB. Eine Idee welche vor 30 Jahren gut war (vielleicht) muss heute nicht mehr gültig sein. Selbst ein ehemaliger OB äußert sich in der Presse, es gibt immer weniger inhabergeführten Geschäfte, was eine Stadt ausmacht.*

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der Belebung der nördlichen Hauptstraße verweisen wir auf die Stellungnahmen unter 8.1.8. Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

### 8.2.7.84

**Herr Oliver Hagenbach, Kolpingstraße 13, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Wir „Offenburger“ brauchen kein Einkaufscenter in der Stadt. Zusätzlicher Verkehr ist die Folge, die Zufahrten nach Offenburg sind jetzt schon überlastet (Freiburger Straße, Grabenallee usw.). Die alten Offenburger Geschäfte werden schließen, Leerstand und Handy / Brillengeschäfte machen Offenburg nicht attraktiver. Deshalb muss der Bebauungsplan grundsätzlich abgelehnt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.85**

**Frau Gertrud Ehmman-Höffgen, Illenauer Straße 4, 77855 Achern**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Ich bin eigentlich immer gerne mit meiner Familie nach Offenburg zum Shoppen gefahren, leider mussten wir in den letzten Jahren mit ansehen wie die Stadt immer unattraktiver wurde. Der Markt ist für uns eine totale Pleite, eine Steinwüste, da helfen auch keine Blumenkübel mehr. Die Steinstraße wird durch Leerstände auch immer uninteressanter, hier besteht Handlungsbedarf. Der Lindenplatz ist ein Stolperplatz, er wird immer nur geflickt, auch hier könnte die Stadt etwas tun. Die Hauptstraße mit ihren wunderschönen Fassaden wollen Sie jetzt teilweise abreißen, was sollte uns dann noch reizen nach Offenburg zu fahren, das neue Einkaufscenter? Wenn wir bummeln, dann durch eine schöne Stadt, aber nicht durch ein geballtes Center. Wir wollen das Flair einer schönen Innenstadt genießen, mit Blick auf das Kloster, der zugebaut werden soll. Selbst die Grünfläche, auch wenn sie auf dem Parkhausdach ist, schätzen wir sehr.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.9 und 8.1.27

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

*Haben Sie schon Gedanken über die Parksituation in Offenburg gemacht?*

*Wir suchen uns heute dumm und dämlich, es macht heute schon keinen Sinn samstags nach Offenburg zu fahren. Das beste Beispiel ist die Stadt Bühl, sie hat durch ihre schlechte Parksituation schon viele Kunden verloren. Die Lärmbelästigung durch Parkplatzsuchende Autos möchte ich den Anwohnern der Stadt ersparen.*

*Wir möchten shoppen gehen in der Stadt und zwar in einer attraktiven Stadt! Ich bin überzeugt so geht es nicht nur unserer Familie, so geht es vielen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der Einwendungen zu den Stellplätzen und dem Lärm verweisen wir auf die entsprechenden Stellungnahmen unter 8.2.6.

*Es ist Ihre Aufgabe Offenburg als komplette Einkaufsstadt zu fördern, denken Sie bitte auch an die Menschen, die seit vielen Jahren in Offenburg arbeiten, sie haben Angst um ihren Arbeitsplatz.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.18

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

### **8.2.7.86**

**Herr Walter Reichert, Am Krummer 19, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

*Ich habe es langsam satt, wie „nicht Offenburger“ unsere schöne Stadt verhunzen und verschandeln.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Maßnahme wird die Attraktivität der Innenstadt gesteigert. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.87**

**Herr Albert Hölzle, Binzburgerstraße 15, 77746 Schutterwald**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Eigene Themen:*

- *Konzentration der Besucherströme auf einen engen Raum*
- *Gedränge von vielen Saukunden*
- *Keine angenehme Einkaufsatmosphäre*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 8.1.27 dargestellt, handelt es sich nicht um ein klassisches Einkaufszentrum. Davon scheint der Einwendende indes auszugehen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.88**

**Frau Susanne Westphal**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Eigene Themen:*

*Die Oberstadt, ins Besondere, der Lindenplatz wird sehr darunter leiden, da sich die Kunden dann nicht mehr weiter durch die Stadt bewegen möchten.*

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

**8.2.7.89**

**Frau Silvia Schary, Zum Großen Deich 11, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Eigene Themen:*

- *Immer gleiche Sortimente und Marken in der Innenstadt.*
- *Bislang gibt es keine Möglichkeit mit Kindern stressfreier einkaufen zu gehen (Kinderbetreuung)*
- *Habe Bedenken, dass die Innenstadt Leer bleibt.*

Stellungnahme der Verwaltung

Potentielle Mieter sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Offenburg verfügt über ein gutes Angebot an Betreuungseinrichtungen.

**8.2.7.90**

**Frau Marcella Braun, Gaswerkstr. 34, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Eigene Themen:*

*Die kleinen Geschäfte in der Stadt haben geringe Chancen, wenn das Einkaufszentrum gebaut wird. Wir benötigen keine Geschäfte mehrfach.*

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

**8.2.7.91**

**Frau Christine Schandl, 77799 Ortenberg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Eigene Themen:

*Offenburg braucht das nicht! Durch das „Zentrum“ gehen andere, kleinere Einzelhändler kaputt! Der Lindenplatz stirbt langsam! Der „Kuchen“ wird nicht größer! Manchmal frage ich mich, was die Stadt eigentlich will?? Wenn man durch die Fußgängerzone läuft – da öffnet in Kürze der 6 Brillen laden?? Ich sage ausdrücklich – Nein!-*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.92**

#### **Frau Sultan Temir, Sohlbergstraße 4, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Nachteile für die Geschäfte Steinstraße und Lindenplatz d. H. wiederum mehr Arbeitslose wenn Läden zu machen müssen.*
- *Mehr Lärmbelästigung für die Bürger, am Bahnhof ist ja schon Lärm genug.*
- *Mehr Verkehr.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 8.1 zum Verkehr, dem Lärm, den Arbeitsplätzen und zum Handel ausgeführt, sind keine Verkehrsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt und ihre Bewohner zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.93**

#### **Frau Heidrun Ilkhan, Weiherfeldstraße 7, 77723 Gengenbach**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Die Geschäfte in der Steinstraße und Lindenplatz gehen kaputt.*
- *Leerstehende Geschäfte, das kostet Arbeitsplätze.*
- *Wenn nur noch ein Teil der Stadt belebt ist, kommt keiner mehr nach Offenburg.*
- *Durch die Straßenführung die geplant ist spielt sich alles nur noch von Bahnhof bis zum neuen Center ab.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Eine Konzentration der Kundenschaft auf den Bereich zwischen Bahnhof und Einkaufsquartier kann ausgeschlossen werden. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.94

**Frau Alexandra Kobier, Grabenallee 24, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

- *Wie viele bestehende Arbeitsplätze werden durch neue Einkaufszentren gekillt? Kurzfristig + Langfristig!*
- *Partielles „Innenstadtstuben“, kleinere Geschäfte stehen jetzt schon leer, wie sieht dann in Zukunft die Steinstraße und der Lindenplatz aus. Ohne Karstadt wären dies Standorte jetzt schon schwierig.*
- *Keine neuen Sortimente durch das Center lediglich Lebensmittel + Multimedia, sämtliche andere Sortimente gibt es schon in Hülle und Fülle.*
- *Flair wird zerstört, u.a. Blick auf das wunderschöne Kloster, außerdem werden die Häuser an der Hauptstraße mit Ihren wunderschönen Fassaden abgerissen.*
- *Ich wohne direkt in Offenburg, schon heute ist der Hof in der Grabenallee 24 schon völlig zugestellt, soll das noch schlimmer werden?*
- *Steinstraße + Lindenplatz werden immer unattraktiver.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Themen wurden in den allgemeinen Stellungnahmen unter 8.1 bereits behandelt. Die Steinstraße und der Lindenplatz sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Parallel zu der Entwicklung der nördlichen Innenstadt sollen die Steinstraße und Lindenplatz aufgewertet werden.

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

## 8.2.7.95

**Herr Anton Väh, Königsberger Str. 7, 76287 Rheinstetten**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

- *Arbeitsplätze*
- *Leerstehende Geschäfte*
- *Parkplatz*
- *Lärmbelästigung*
- *Straßenführung*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Hinsichtlich der übrigen Punkte wird ebenfalls auf die allgemeinen Stellungnahmen in 8.1 verwiesen.

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.96

**Frau Michéle Lemenu, Grabenallee 18, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Marktplatz ist wirklich nicht schön! Es geht hier auch um viele Arbeitsplätze, die evtl. verloren gehen! Und nicht zu vergessen, das große Parkplatz Problem!*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen.  
Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.97

**Frau Elena Unrau, Galgenbergweg 3, 77933 Lahr**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Arbeitsplätze gehen verloren.*
- *Offenburg ist nicht mehr „grün“ genug, für unsere Land nahe Idylle.*
- *Die Umweltverschmutzung wächst.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

Die Innenstadt ist durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt. Der Anteil an Grünflächen reduziert sich nur unwesentlich. Dem Verlust steht eine klimafreundliche energiesparende Bauweise gegenüber, zu der sich der Projektentwickler vertraglich verpflichtet hat.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.98

**Frau Nikola Joggerst, Breechstraße 12, 77799 Ortenberg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Die nördliche Hauptstraße wird nicht belebt. Lindenpatz usw. wird zur Geisterstadt. Kleiner Geschäfte geht es an den Kragen. Das Einkaufscenter wird keine neuen Arbeitsplätze erschaffen. Nur durch das gesamte Stadtbild wird Offenburg als Einkaufsstadt attraktiver. Jeder Baum, der der Rodung zum Opfer fällt, ist ein Baum zu viel.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 5.2.18

Die Einwendungen zum Handel, zu den Grünflächen und zur nördlichen Hauptstraße wurden in der Stellungnahme unter 8.1 abschließend behandelt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.99

**Bauer M., Strasbourg**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Ich bin schon mehr als 30 Jahre in Offenburg im Verkauf tätig und sehe durch das neue Einkaufszentrum meinen Arbeitsplatz gefährdet. Da vorwiegend nur jüngere Verkäuferinnen eingestellt werden und ich im mittleren Alter bin, wer stellt mich noch ein, wenn in meinem Geschäft die Umsätze durch das neue Einkaufszentrum zurückgehen und ich meinen Arbeitsplatz verliere? Es sind in Offenburg schon alle gängigen Marken vertreten. Wie und mit was wollen Sie Offenburg noch beleben?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

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

## 8.2.7.100

**Herr Fabricio Böhme, Friedrichsbergstrasse 1, 77948 Friesenheim**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Durch den geplanten Bau des Einkaufszentrums wird es zu einem Aussterben der kleinen Geschäfte in der Innenstadt kommen!*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.101

**Frau Stephanie Popp, Holdersbach2, 77784 Oberharmersbach**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

- *Kleine Läden gehen kaputt.*
- *Es verlagert sich alles in den vorderen Stadtteil (Steinstraße + Lindenplatz sterben aus).*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.7.102

**E. Fiesel, Vogesenstraße 19, 77767 Appenweier**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Meine Befürchtung ist folgende:*

*Es wird Arbeitsplätze in den schon bestehenden Geschäften kosten, außerdem ist in und um Offenburg schon alles gut mit Geschäften voll. Auch wird es Schließungen von kleineren Ladengeschäften geben! So bin ich gegen dieses Projekt.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.103

**Frau Christa Seifert, Am Rothweg 19, 77656 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Warum werden die betroffenen Einzelhändler so wenig bei der Entscheidung mitgenommen? Sie und die Bürger tragen das Risiko!*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einzelhändler wurden intensiv eingebunden. Im Vorfeld des wettbewerblichen Dialogs fand ein umfangreicher Prozess mit mehreren Handelsforen statt. Darüber hinaus gab es viele weitere Möglichkeiten sich einzubringen und an der Entscheidung mitzuwirken. Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.104

**Frau Selina Schäfer, Julius-Seifer-Straße 5, 77963 Schwanau**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Evtl. Abbau der Arbeitsplätze in der Innenstadt.*

Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.7.105

**Frau Anna Wurth Eugen, Hauptstraße 35, 77746 Schutterwald**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Eine Ausödung der, und viele leere Geschäfte. Ein hoher Verkehrsaufkommen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel und zum Verkehr unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.106**

**Herr Olaf Kather (Fa. KARSTADT), Lindenplatz 3, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Der heutige Frequenzrückgang im deutschen Einzelhandel und die Verlagerung der Umsätze zu Online Anbietern führen auch in Offenburg zu einem signifikanten Potentialrückgang. Künftig wird die derzeitige Einzelhandelsfläche völlig ausreichend sein. Eine Erweiterung von 30 % durch das Bauvorhaben führt zu*

- *Ruinösem Wettbewerb*
- *Verlagerung der Einkaufsströme in den nördlichen Innenstadtbereich.*
- *Leerstände und Verödung in der südlichen Innenstadt [unleserlich]*
- *Zerstörung des Stadtbildes.*

*Der exorbitante Anstieg der Umsätze im Online-Geschäft zeigt unter anderem die Defizite der Städte bei Erreichbarkeit, Parken und Park & Ride auf. Die derzeit geplanten zusätzlichen Parkplätze tragen diesem Sachverhalt in keiner Weise Rechnung. Vielmehr treibt „Offenburg“ noch mehr Kunden zum „Online“.*

*Die derzeitige Verkehrsinfrastruktur verkraftet in keiner Weise den „notwendigen“ zusätzlichen KFZ-Verkehr. In der ersten Phase wird es zu einem Verkehrskollaps kommen, der danach zu einem Besucherverzicht der auswärtigen Einkäufer / Besucher führt. Beide Situationen führen zu Frequenz –und Umsatzrückgängen, die nicht kompensiert werden können.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel, zu den Stellplätzen und zum Verkehr unter 8.1 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.107**

**Frau Gerlinde Kienzle, Zähringerstraße 35, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Die Größe des Geplanten Centers ist überdimensioniert. Eine Aufwertung der nördl. Hauptstraße ist nötig, darf aber nicht auf Einbüßen des gesamten Geschäftszent-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*rums Innenstadt erfolgen. Weitere Leerstände von Geschäften sind die Folge dieser rücksichtslosen Planung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.108**

**Herr Edgar Kienzle, Zähringerstraße 35, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Die Planung des Centers ist viel zu groß ausgefallen. Auf Grund der Größe ist die Existenz kleinerer Geschäfte und deren Mitarbeiter bedroht. Eine Aufwertung der nördl. Hauptstraße ist dadurch nicht gegeben, da müsste zuerst der ZOB umgelegt werden. Der Gemeinderat sollte unbedingt die Vorschläge und aufgeführten Punkte der C. Partner nochmals überprüfen und zum Wohle der Bürger befinden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Gleichzeitig führt die Entwicklung zu einer Aufwertung der nördlichen Hauptstraße. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.109**

**Frau Elke Kretschmann, Hermannstraße 24a, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Durch das Vorhaben wird die nördliche Hauptstraße nicht belebt. Das wurde schon trotz C&A Einzug danach festgestellt und nichts daraus gelernt!*

*Zur Entlastung der Parksituation würde ich vorschlagen:*

*Einrichtung von Park & Ride mit Kleinbussen aus der nördlichen Richtung kommend, dann wäre nicht nur die nördliche Innenstadt sondern auch die Nordoststadt entlastet. Diese Art von Parkmöglichkeiten wäre auch von Süden kommend möglich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Einrichtung von Park+Ride ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. In der Innenstadt ist eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden. Wie in der Stellungnahme unter 8.1.8 ausgeführt, trägt die Entwicklung des Einkaufsquartiers zu einer Aufwertung der nördlichen Hauptstraße bei.

### **8.2.7.110**

**Herr Bjorn Stock, Kreuzkirchstraße 17, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Gibt es bei der gesamten Verkaufsfläche in und um Offenburg noch eine wirtschaftliche Ertragsmöglichkeit?*

### Stellungnahme der Verwaltung

In Offenburg werden Handelsflächen nachgefragt. Der wirtschaftliche Ertrag hängt von mehreren Faktoren ab. Er kann nicht abstrakt ermittelt werden und ist nicht abwägungsrelevant.

#### **8.2.7.111**

#### **Frau Brigitte Hund Kreuzkirchstraße 17, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

*Wie konkret wird „Kauf per Internet“ bei dem „errechneten möglichen Ertrag“ berücksichtigt? Für Einkauf per Internet braucht es keinen Parkplatz in der Stadt –den es kaum gibt-.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.23

Den Bedenken wird nicht gefolgt. In den Gutachten wurde nur der Umsatz betrachtet. Der wirtschaftliche Ertrag hängt von mehreren Faktoren ab und ist nicht abwägungsrelevant.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

#### **8.2.7.112**

#### **Herr Hendrik Hund, Kreuzkirchstraße 17, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

*Welche Garantie gibt es, das über die unattraktive Lange Straße die Besucher wirklich zur Einkaufsgalerie gehen?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Es ist davon auszugehen, dass die Passantenfrequenzen in der Lange Straße mit Realisierung des Einkaufsquartiers zunehmen werden. Gleichzeitig soll die Lange Straße aufgewertet werden. Zur Aufwertung der übrigen Innenstadt, insbesondere der Einkaufslagen Lange Straße und Steinstraße, werden im Rahmen des Entwicklungskonzeptes Innenstadt Lösungen erarbeitet; diese Überlegungen sind aber nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens

#### **8.2.7.113**

#### **Herr Anton Herr, Föhrenstraße 14, 77656 Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Wir befürchten, dass das Verkehrsaufkommen für die Innenstadt noch nicht übersehbar ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr unter 8.1.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.114**

**Frau Gerlinde Herr, Föhrenstraße 14, 77656 Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

*Für mich ist die Einkaufsgalerie ein Gräuel. Wir sind in der Zeit der „Tanten-Emma-Läden“ aufgewachsen und haben jeden Einkaufsbummel genossen. Was aber das Wichtigste ist, die bisherigen entspr. Kaufhäuser werden an der übergroßen Konkurrenz kaputtgehen. Wollen wir wirklich noch mehr Leerstände in der Innenstadt provozieren? Der inzwischen immer stärker werdende Internethandel bringt ohnehin schon Konkurrenz.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.115**

**Frau Hannelore Kusztrich, Ortenberg**

Schreiben vom 14.05.2014

*Ich bin tief enttäuscht, dass man sich über alle Einwände der Bürger hinweggesetzt hat und an dem EKZ um jeden Preis festhält. Das ist kein demokratisches Vorgehen. Auch dass die Stadt z.B. am Vortrag von Herrn Klotz, einen kompetenten Mann, kein Interesse zeigte und durch Abwesenheit „glänzte“ spricht für sich! Ich bin auch enttäuscht über das Verhalten der Gemeinderäte, die dieses Projekt ohne nochmalige Hinterfragung einfach abgenickt haben. Auf die Einwände der Bürger + des Handels wurde nicht eingegangen. Jeder der dafür Verantwortlichen muss sich der Frage stellen, ob er auch so abgestimmt hätte, wenn er zum Kreis der Betroffenen gehören würde.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Einwände der Bürger werden bei der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Wie in der Stellungnahme zum Handel unter 8.1.25 ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Eine negative Betroffenheit kann vielfach ausgeschlossen werden, wobei eine negative Betroffenheit

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

einzelner geringer wiegt, als die zu erwartenden positiven Effekte. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

## 8.2.7.116

**Frau Fabiola Basler, Lukas-Müller-Straße 2, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 13.05.2014

*Schon jetzt herrscht Verkehrschaos, besonders auch in den Stoßzeiten. Wie wird das erst in der sehr langen Bauzeit und wenn das EKZ steht, wie sieht dann die Verkehrsführung aus. Noch mehr verstopfte Straßen, noch mehr Lärm, mehr CO<sup>2</sup>-Ausstoß, keine Parkplätze. Mir persönlich reicht die vorhandene Verkaufsfläche in Offenburg völlig aus. Ich möchte nicht, dass die Innenstadt ausstirbt. Ich bin mit ganzem Herzen Offenburgerin und möchte und kann die Entscheidung der OB und des Gemeinderats nicht akzeptieren. Die Folgen, die daraus entstehen können, werden verheerend sein. In Städten, welche die gleiche Größenordnung wie Offenburg haben, ist es schließlich auch schon schief gelaufen. Das Verhalten uns gegenüber und den Umgang mit uns Bürgern ist unakzeptabel.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Wie in den Stellungnahmen zum Verkehr, zum Lärm und zum Handel unter 8.1 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt. Der CO<sup>2</sup>-Ausstoß kann sinnvollerweise nur einer integrativen gesamtstädtischen Betrachtung unterworfen werden. Vor dem Hintergrund hat die Stadt Offenburg 2012 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, mit dem Ziel, die CO<sup>2</sup>-Emissionen um 20 Prozent bis zum Jahr 2020, um 35 Prozent bis 2035 und um 60 Prozent bis 2050 zu reduzieren.

## 8.2.7.117

**Herr Bernhard Füger, Franz-Ludwig-Mersy-Straße 23, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 14.05.2014

*Großfläche → Großhandel ist kontraproduktiv zum aufstrebenden Internethandel. Fazit: um kleine Geschäfte mit exzellenter Beratung und entsprechendem Angebot werden ihr Geschäftsfeld ausbauen oder zu mindestens halten können. Dies gibt es bereits in Offenburg. Ein Einkaufszentrum passt da nicht.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Ermöglichung von großflächigem Handel in der Innenstadt lassen sich Angebotsdefizite ausgleichen. Die dadurch gestärkte Innenstadt mit ihrer Vielzahl an kleinen Geschäften, kann wiederum mit dem Internethandel konkurrieren. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Bereits heute sind durch den Zulauf aus dem Umfeld die Verkehrsführungen Offen-  
burg stark belastet bzw. überlastet. Ich sehe einen Verkehrskollaps auf Offenburg  
zukommen, da mit dem neuen Zentrum keine Optimierung der Verkehrswege aufge-  
zeigt wird.*

*Auch bezüglich der Zunehmenden Lärmbelastung sehe ich keine Lösungsansätze.  
Wiederholt sich hier BI-Bahntrasse*

*Fazit: Das Alles scheint mir schlecht geplant und schlecht durchdacht (Was plant die  
Stadt mit Schließung Karstadt ...[nicht lesbar].)*

*Bemerkung: gelesene Unterlagen: alle zur Ansicht für die Bürger.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr und zum Lärm unter 8.1 ausgeführt, sind  
keine Verkehrsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu  
erwarten. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.118**

**Frau Michaela Lott, Glaserstraße 11, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 19.05.2014

*Der Handel hat schon einmal die Zeichen der Zeit verschlafen, als die Hersteller die  
Fabrikverkäufe auf ihren Werksgeländen einführten. Den nächsten Schritt zu ver-  
schlafen ist existenzbedrohend für die Innenstadt, weil das politische und konjunkt-  
relle Umfeld heute und die nächsten Jahre eher schlechter sein wird. Wo andere  
Städte bereits zurück rudern, fängt Offenburg erst an. Das Thema „Einkaufscenter“ in  
der Innenstadt ist längst überholt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.27

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

### **8.2.7.119**

**Frau Alessandra Kinzle, Zähringerstraße 35, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 17.05.2014

- *Die Innenstadt wird aussterben, da die Kaufkraft nicht gegeben ist.*
- *Inhaber geführte Geschäfte werden wegbrechen.*
- *Die Verkehrssituation ist nicht geregelt, auch die Parkmöglichkeiten nicht.*
- *Rücksichtslose Planung gegenüber dem hiesigen Einzelhandel.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Die Gutachten der IHK + Handelskammer wurden nicht berücksichtigt,*
- *erhöhtes Lärm + Verkehrsaufkommen in der Innenstadt, für Anwohner nicht Zumutbar.*
- *Durch Ketten + Filialen wird Offenburg als Einkaufsstadt nicht attraktiver.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr und zum Lärm unter 8.1 ausgeführt, sind keine Verkehrsengpässe und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten. Die Stellungnahmen der IHK und des Handelsverbands wurden wie unter 8.3.18 und 8.3.19 dargestellt berücksichtigt. Den Bedenken wird daher nicht gefolgt.

### **8.2.7.120**

**Herr Franz Josef Schelnberger, Kittelgasse 3, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

*Erst Denkmal, dann Schandmal?*

*Sicher wollten sich die Erbauer des Offenburger Sparkassengebäudes ein Denkmal setzen, wollten modern sein, wer wollte ihnen das verdenken, - aber nun ist ein in allgemeiner Auffassung zum Schandmal geworden, das als irreparabel weg muss: Bösen Omen für den Standort?*

*In der nördlichen Innenstadt zwischen Gustav Ree Anlage und Bahnhof soll man Wohnen, Wohnen, Wohnen! Ein schalldämpfender Riegel von 4-6 Geschossen zur Bahntrasse hin, mit schräg in Richtung Südwest ausgerichteten Balkonen! So einfach wäre das wohl! Und die Lage ist für diesen Zweck hervorragend, Innenstadt dicht dabei und ein Bahnhof für die Pendler! Perfekt für gemischte Nutzung durch Familien und Senioren! Wenn ein EKZ einen natürlichen Standort haben sollte, dann am Bahnhof an die Stelle des Busbahnhofs, dann könnte die Hauptstraße auf voller Länge in eine attraktive Konzeption einbezogen werden.*

*Ein Lebensmittler soll in der Innenstadt fehlen, hört man: wo ist denn Aldi? Ist nicht der Heffner da? Warum wurde seinerzeit die Nutzung des Keilbach-Hauses nicht entsprechend gestaltet? Warum hat die Stadt nicht dafür gesorgt, dass das Dreikönigen-Areal mit ausreichend Platz einen Lebensmittler aufnimmt, klar, Anfahrtsprobleme, da muss man eben Lösungen suchen und finden wollen! Heute gibt es City Konzepte aller Lebensmittler, die den täglichen Bedarf fußläufig ohne riesige Flächen befriedigen! Wer ein Auto hat, kann sowieso ganz einfach im großflächigen EDEKA Center kaufen!*

*Da eine Schrumpfung des Einzelhandels infolge des Anstiegs von Internetgeschäft zu erwarten ist, wird folgendes passieren: die Ketten werden Ladengeschäfte nie vollständig aufgeben, weil sie sie als Showroom nutzen können, und die haben sie im Center! Wenn das dann passiert ist, ist der kleine Einzelhandel, der die Stadt*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*schön und attraktiv macht, verschwunden. Die innerstädtischen Eigentümer werden mit einem Substanzverlust da sitzen, denn ihre Mieter sind weg, Auch die derzeit noch in der Innenstadt ansässigen Ketten wird gelten: in's Center ziehen, weil die Innenstadt "ausgetrocknet". Und weil die internationalen Investoren in einen Mietwettbewerb treten werden (und können!!), denn sie haben halbwegs moderne Flächen, anders als die Innenstadteigentümer.*

*Kein EKZ ist je durch eine lokale Profilierung bei den Mietern aufgefallen, das kann auch nicht sein: die Investoren und Banken wollen es einfach haben, sie machen Mietverträge mit den Ketten, mit denen sie in allen Centers zu tun haben. Bei der Prüfung der Mieter haben sie es so ganz einfach: eine Mieterkette für 30 EKZ statt 30 Mieter von lokaler Größe in jedem Center! Es wird sich zeigen, dass nicht in nennenswertem Umfang lokale Mieter berücksichtigt werden, egal was jetzt behauptet wird.*

*Die kleinen Flächen sollen ja überdies höhere Mieten zahlen, damit die großen Ketten billigere Mieten haben, so hat einer ganz offen gesagt: Die kleinen sollen unter anderem die lokalen Mieter sein, oder?*

*Nur die dümmsten Kälber wählen ihre Schlächter selber, soll Lenin gesagt haben! Wettbewerb muss sein, ohne ihn kommt es nicht zu besseren Gütern und Dienstleistungen und also zu mehr Wohlstand. Und der Staat muss für Wettbewerb sorgen - dass sie sich nicht zu sehr kloppen (unlauterer Wettbewerb verhindern) und dass sie sich nicht zu gut vertragen (verhindern von Absprachen und Kartellen). Das gilt sicher auch für die Strukturen einer Stadt: Warum sorgt die Stadtverwaltung nicht dafür, dass die Ketten, die ja angeblich so gern nach Offenburg kommen, die leerstehenden Flächen in der Innenstadt zu besetzen?*

*Warum wird zulasten der Eigentümer in der Stadt den Großinvestoren und Banken ihr nahezu monopolistisches Verhalten erlaubt? Wettbewerbsförderung sieht schlicht anders aus. Klar: viele Eigentümer in dieser Stadt lassen ihre Immobilien wirklich fast verrotten und wundern sich, dass es keine Mieter gibt, das sollte die Stadt einwirken, und geeigneten Druck auf die Eigentümer anwenden, um sie zu Investitionen zu bewegen! Alle in der Innenstadt mietenden Ketten werden schon langsam aber sicher in das Center übersiedeln, die lassen die Mietverträge schlicht auslaufen, und was dann?*

*Was ist denn an dem Center attraktiv, das zwingend und unverzichtbar, wie auch für jeden an den vielen uniformen Centern in anderen Städten klar erkennbar ist, Einheitsbrei serviert! So soll Attraktivität geschaffen werden? Man sehe sich die Einzelhandelsstruktur in Straßburg, Freiburg oder Basel an, da ist Kreativität und Attraktivität, von einem EKZ mit einer Fläche von fast einem Viertel der Gesamteinzelhandelsfläche - so soll es in Offenburg ja kommen - keine Rede!!*

*Alle wollen nach Offenburg, so wollen uns die Centermanager versprechen: was sagen sie damit für den, der hören kann, was gemeint ist: alle wollen den Umsatz, den der lokale Einzelhandel hier generiert! Sie wollen beerdigen und beerben!*

*Center hat völlig unbeachtete, aber sozial gewaltige Strukturfolgen: Weg von lokalen Eigentümern, hin zu anonymen "Inverstoren", vielleicht Heuschrecken?!*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Weg von dem das Geschäft führenden, für Wohl und Wehe seines Geschäfts voll haftenden Eigentümer und weg von deren hochqualifizierten Angestellten mit entsprechend guten Einkommen, hin zu ausführenden Mitarbeitern, „Regaleinräumen“, mit niedrigen Einkommen. Die Entscheidungen über das Center werden in den Zentren von Mietern und Banken fernab von Offenburg, und von ohne nennenswertes Risiko arbeitenden Managern getroffen, die nichts mit Offenburg zu tun haben. Wer in Zukunft in der Stadt Verantwortung tragen will, sollte sich nicht mit dem Risiko belasten, an einer Ruine, einem Schandmal mitgewirkt zu haben. Ein Neuanfang ist jetzt geboten!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.6, 8.1.7, 8.1.23, 8.1.25 und 8.1.27

Im Übrigen kann durch den Bebauungsplan kein Einfluss auf die Finanzierung und Gestaltung von Investitionen genommen werden. Ebenso wenig kann die Belegung mit konkreten Mietern gesteuert werden.

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

### **8.2.7.112**

#### **Frau Ruth Beyerle, Philosophen weg 5, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 17.05.2014

*Zu viel Verkaufsfläche, Gastronomie und Büro-Flächen.*

*Zu wenig Wohnfläche und Grünfläche.*

*Solche Zentren sind zu 90 % „Totgeburten“ nach wenigen Jahren. Die Offenburger Innenstadt ist heute positiv zu bewerten und wird durch das Zentrum gewaltig verlieren. Vielleicht bekommt man mit einer neuen Planung auch endlich die Busse aus der Innenstadt (Hauptstr.) raus.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.25 und 8.1.27

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

### **8.2.7.112**

#### **Frau Eva Geißler, Kittelgasse 3, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

*Der wachsende Internethandel geht zu Lasten des Einzelhandels. Dadurch sind die Umsatzzahlen im Einzelhandel rückläufig und erschweren heute schon deren Existenz. Auch ein EKZ wird zukünftig gegen das Internet anzukämpfen haben.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Wenn dann doch noch ein EKZ in der heutigen Zeit für die Zukunft errichtet wird, wird den ohnehin schon stark geschädigten Einzelhändlern der Umsatz weiter wegbrechen.*

*Fazit: immer mehr schließende Geschäfte in der Innenstadt = Ausbluten.*

*Die Attraktivität der Stadt verliert durch leerstehende Räume, beklebte Schaufenster etc. an Attraktivität.*

*Heute gibt es in der Innenstadt noch gut geführte individuelle Fachgeschäfte mit kompetenter Beratung und persönlicher Ansprache.*

*Mit dem EKZ haben wir es mit Regaleinräumer/inne/n und 400 € ungeschulten Verkäufer/inne/n zu tun; die Manager drücken auf Umsatz, kennen aber das Umfeld nicht, da sie in Großstädten oder vielleicht sogar im Ausland leben. D.h. der Gewinn fließt nicht in die Stadt und bei Misserfolg fühlt sich niemand verantwortlich. Die Stadt OG hat den Schaden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.23, 8.1.25 und 8.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Wie in der Stellungnahme zum Handel ausgeführt, sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten.

*Ein EKZ ist langweilig, da überall auf der Welt die gleichen Markenartikel. Und in Konkurrenz zu Glanzlichtern wie Großstadt-EKZ's in Hamburg, Berlin, Paris etc. wird Offenburg ganz gewiss nicht treten können.*

*Offenburg hat seinen Charme in den Fachwerkhäusern, den vielen Cafés auf Plätzen, Straßen und Märkten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.27

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

*Wenn das EKZ steht wird automatisch der Verkehr uns somit der Käuferstrom umgeleitet und der Charme der Innenstadt geht verloren.*

*Wenn der erwartet Run der EKZ-Manager wirklich käme, wären 80 Stellplätze in der Tiefgarage viel zu wenig. Damit würde das Konzept der Manager sich selbst schädigen.*

*Für den beim Run zu erwartenden Liefer-sowie Kundenverkehr gibt es kein Verkehrskonzept. Für Anwohner, Schule und für die Besucher selbst ist das eine Zumutung. Der Ärger ist schon vorprogrammiert.*

*Fazit: Das EKZ ist nur dann zu vertreten, wenn die heutigen Initiatoren der Stadt die volle Verantwortung für alle finanziellen und strukturellen Folgen übernehmen!*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Stellungnahme zum Verkehr unter 8.1.1 und 8.1.4 ausgeführt, sind keine Kapazitätsengpässe zu erwarten. Die Käuferströme werden nicht umgeleitet werden. Eine gleichmäßige Verteilung über die Innenstadt wird auch dadurch gewährleistet, dass in der nördlichen Innenstadt kein Überangebot an Stellplätzen entsteht. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.7.123**

**Frau Christine Philpott, Wilhelmstraße 19, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 21.05.2014

*Die innere Kernstadt wird zunehmend gleichförmig – wie kann es angehen, dass (und leider ist es ja kein Klischee) im Umkreis Steinstraße – Fischmarkt - Hauptstraße mindestens 7 (sieben) Optikergeschäfte um Kunden ringen!*

*Weshalb soll es in der Stadt an einem Elektrofachhandel fehlen, wenn der Karstadt erst vor wenigen Monaten seine Elektronikabteilung schloss und seine Elektroabteilung stark in der Fläche verringerte. Die Stadt lebt in der inneren Kernstadt immer wieder etwas fragil (private, kleine „nichtketten“ Geschäfte verschwinden, es setzen sich schon da nur Ketten rein – das Einkaufszentrum wird dann noch ein weiteres zusetzen. Wie kann man ein republikweit an der Spitze rangierendes Kaufhaus (KARSTADT) diese gierige Argumentation vorstellen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Eine zunehmende Uniformität kann nicht beobachtet werden. Durch die Entwicklung in der nördlichen Innenstadt werden Angebotsdefizite in der Innenstadt ausgeglichen werden. Gerade weil Karstadt seine Elektroabteilung geschlossen hat, fehlt dem Oberzentrum Offenburg ein Elektrofachhandel in der Innenstadt.

### **8.2.7.123**

**Frau Peggy Adolph, Ortenau-Straße 39, 77731 Willstätt**

Schreiben vom 22.05.2014

*Noch weniger Parkmöglichkeiten sind absolut unzumutbar! Jeden Tag laufe ich bis zu 20 min zu meiner Arbeitsstelle und wieder zurück. Es gibt zu wenig kostenfreie Parkplätze für die Arbeitnehmer in der Innenstadt. 20 min laufen und 2 EUR noch bezahlen kann nicht angehen. Auf das ganze Jahr gesehen teuer!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

anzahl in der Innenstadt wird nicht reduziert. Es werden im Gegenteil zusätzliche Stellplätze in der erweiterten Tiefgarage geschaffen. Kostenlose bzw. günstige Stellplätze können in der Innenstadt nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung gestellt werden. Eine Subventionierung durch die öffentliche Hand ist nicht vertretbar.

## 8.2.7.124

**Herr Bruno Götz, Franz-Volk-Str. 1, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 14.05.2014

### *Einspruch*

*Weitere Anmerkungen u. Vorschläge durch meine Person:*

*1) Erstellung von 300 – 400 Parkplätzen ausschließlich alleine für das Center zusätzlich auf sogenannten Park-Decks oberhalb der Handels – Gebäudeteilen ähnlich wie Kaufland-Center, Marlene Straße, Offenburg!*

*2) Kein Handel im denkmalgeschützten Gebäude „Alte Stadthalle“ – lehne ich strikt ab. Vorschläge und Alternative: Sanierung und Aufwertung durch Architektenwettbewerb. Nutzung als: Begegnungszentrum, Museum, Jugend, Familie, Senioren Kulturhaus, Begegnung der Kulturen.*

*Ich erwarte eine Eingangsbestätigung meines Einspruchs. Weiterhin fordere ich von Ihnen ein ausführliches Stellungs- und Antwort Schreiben insbesondere zu den geforderten Gutachten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4 und 8.1.7

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden auf den Dächern keine Stellplatzanlagen zugelassen. Eine Eingangsbestätigung wird bei Masseneinwendungen üblicherweise nicht verschickt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.8

### Herr Wilhelm Arntz, M.-v.-Richthofen-Straße 6, 77654 Offenburg

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Die geplanten baulichen Veränderungen (Einkaufsgalerie) widersprechen –nach meinem Dafürhalten- allen bisherigen Beteuerungen seitens der Stadt Offenburg, eine verträgliche Lösung für die anstehenden Problemfelder finden zu wollen:*

*1) Insbesondere der bisherige Grünflächen – Bestand bei der „Gustav-Rée-Anlage / Alte Stadthalle“ würde deutlich verringert werden. Dies steht im eindrücklichen Widerspruch zu den immer wieder zu lesenden Behauptungen: Offenburg würde durch seine Begrünungs-Maßnahmen den innerstädtischen „Klimazielen“ gerecht werden sowie bemüht sein, eine –auch klimatisch und ästhetisch- günstige „Wohlfühl- Atmosphäre“ zu schaffen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

Wie im Umweltbericht ausgeführt, verbleiben kleinklimatisch wirksame Grünflächen nach der geplanten Bebauung in vergleichbarer Größenordnung.

*2) Die innerstädtische Verkehrsführung im „Bereich Gustav-Rée-Anlage / Lange Str.“ samt ihren Zuwegungen / Zufahrten ist –bei fehlendem Verkehrs-Gutachten!- gänzlich unzulänglich und, sehr kritisch formuliert, nachgerade verantwortungslos! (Eine für die Lange Straße teilweise angedachte „Einbahnstraßen – Regelung“ [in Nord-Süd-Richtung] würde die Probleme zusätzlich verkomplizieren.)*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1

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

*3) Die von mir mehrfach angeregte Einbringung von „Wasser-Elementen“ (fliegend und / oder sprudelnd) dürfte keinesfalls an Geld – bzw. Finanzierungsvorbehalten scheitern: Wie wir von Besuchen in anderen Städten und Gemeinden wissen können: →Wasser belebt – physisch und psychisch – unser Aller Lebensumfeld.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Gestaltung der Freiflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*4) Die Einkaufsströme an etlichen Wochentagen beweisen folgendes: Lindenplatz, Steinstraße, Marktplatz, Hauptstraße (südlich/nördlich) und Lange Straße sowie weitere Straßenzüge, auch in der Oststadt haben bisher schon großes Einkaufspotential; warum dieses verzetteln und auffächern wollen? (Frage: Stecken etwa auch hierbei sog. „Immobilien-Interessierte“ dahinter?)*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

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

*5) Die gesamte Ortenau ist für uns Alle immer wieder neu ein Bezugs- und Heimatraum, nicht etwa nur die Stadt Offenburg als „egozentrisches Oberzentrum“: Dum auch die Städte Kehl, Lahr, Wolfach, Oberkirch u. a. haben ihre „Bedeutsamkeiten“ und Wirkungen. Insofern müsste die gesamte Ortenau als funktionaler Organismus“ begriffen werden.*

*Somit schließe ich mich den vorgebrachten Darlegungen und Einwendungen der „City-Partner“ vollumfänglich an!*

## Stellungnahme der Verwaltung

In der raumordnerischen Auswirkungsanalyse wird nachgewiesen, dass die Städte und Gemeinden in der Ortenau durch das Einkaufsquartier nicht beeinträchtigt werden. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.9**

**Herr Ludwig Basler, Ringstraße 12, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 19.05.2014

*Die Bebauung des vorgesehenen Geländes für eine Einkaufsgalerie mitten in unserer Stadt geht an den Bedürfnissen und Erfordernissen der Bürger für die nächsten 30 Jahre vorbei.*

*Für das Wohlfühlen des Bürgers in der Innenstadt sind Einrichtungen nötig, die einer Aufenthaltsqualität entgegenkommen. Das veränderte Einkaufsverhalten aller Bürgerschichten macht eine Ansiedlung von zusätzlichen Geschäften überflüssig und gefährdet die jetzt bestehenden Arbeitsplätze im Einzelhandel. Das marode Gelände um die alte Stadthalle herum ist wohl allen Bürgern ein Dorn im Auge. Unsere Stadtverwaltung steht schon lange bereit, öffnet Tür und Tor für das Ansinnen der Investoren, wie in anderen Städten unter dem Deckmantel einer angeblichen Attraktivitätssteigerung ein Projekt zu verwirklichen, welches für die relativ kleine Innenstadt Offenburgs fatale Folgen haben wird.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Einkaufszentren sind abends und nachts leere Steinwüsten und werden vom Bürger gemieden(Kriminalität).*

*Die Zukunft fordert Maßnahmen zu ergreifen, damit auch Leute in den Innenstädten leben.*

*Der Abriss der "alten" Sparkasse in bester Bausubstanz ist in meinen Augen ein Frevel.*

*Geld in die Hand zu nehmen für die Attraktivität einer Stadt und für die Bedürfnisse ihrer Bürger, das ist das Muss für die nächsten Jahrzehnte. So wie die Umwandlung der ehem. französischen Kasernen in Wohnraum und Kulturcenter ein Geniestreich war, so könnte auch hier in Zusammenarbeit mit der GeMiBau aus der bestehenden Sparkasse ein attraktives City-Haus entstehen mit bezahlbaren Wohnungen für junge Familien, Studenten, Singles und Pensionären.*

*Viel Grün mit Aufenthaltsqualität für alle Generationen, einen Abenteuer-Spielplatz für die Kinder. Kinder sind Zukunft, nicht Geschäfte in zehnfacher Ausführung!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.6, 8.1.7, 8.1.9, 8.1.18, 8.1.23, 8.1.25 und 8.1.27

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

*Wie bei der vorgelegten Planung die Verkehrsströme bewältigt werden sollen ist mir ohnehin schleierhaft.*

*Die Bebauung ist für unsere Innenstadt unverträglich und in ihrer Gesamtheit abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1

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

### **8.2.10**

**Herr Thomas Bauknecht, Josef-Gottwald-Str. 7, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*1) Zum Bebauungsplan gibt es kein Verkehrsgutachten!*

*Der Verkehr und um die Unionbrücke wird teilweise zusammenbrechen  
Widerspruch zum Klimaschutzkonzept der Stadt Offenburg.*

*2) Die Verkaufsfläche des beschlossenen Center ist zu groß. Es ist zu befürchten, dass gerade der noch verbleibende Inhabergeführte Einzelhandel massive Umsatzeinbuße erleidet und in der Konsequenz schließen muss.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.5 und 8.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Wie im Umweltbericht ausgeführt, sind erhebliche klimatische bzw. lufthygienische Veränderungen nicht zu erwarten.

### **8.2.11**

**Frau Ulrike Beck, Metzgerstraße 1, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 19.05.2014

*Zu dem oben genannten Bebauungsplan äußere ich hiermit folgende Bedenken: Die Verkaufsflächen sind zu groß. Sie werden die Innenstadt negativ belasten. Das Einkaufszentrum wird nicht bieten was es nicht in jeder anderen Stadt auch gibt. Es macht Offenburg beliebig austauschbar. Innenstädte von vielen großen Städten sind heute schon beliebig austauschbar. Ich wünsche mir für meine Stadt, dass sie unverwechselbar ist. Und das nur in positivem Sinn. Schon heute ist die Steinstraße eine Straße mit sehr vielen Filialen. Branchenmix- Fehlanzeige. Eine Stadt bekommt ihr Gesicht aber vor allem durch inhabergeführte Geschäfte. Geschäfte, die zum Bummeln einladen, die Dinge bieten, die es an anderer Stelle so nicht gibt. Die Einkaufszenterbetreiber haben nur ihren Profit im Sinn, unsere Stadt interessiert sie nicht. Sie müssen nicht hier leben. Offenburg hat jetzt schon erheblich mehr Verkaufsfläche pro Einwohner wie empfohlen und wirtschaftlich vertretbar ist. Es ist nicht zu erwarten, dass Handwerker aus Offenburg mit dem Bau beauftragt werden. D. h. keine Stärkung hier ansässiger Handwerker. Keine Arbeitsplätze für Offenburger. Die Verträglichkeit für die Innenstadt ist unzulänglich geprüft. Die Daten in den Gutachten widersprechen sich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18, 8.1.22 – 25 und 8.1.27

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

Die Gutachten weisen keine widersprüchlichen Daten auf.

*Zum Bebauungsplan gibt es kein Verkehrsgutachten. Noch leben Menschen in der Innenstadt. Selbst diese müssen ab und zu das Auto benützen und aus der Innenstadt herausfahren. Große Umwege sind umwelttechnisch nicht vertretbar. Die zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen wurden nicht untersucht. Das Lärmgutachten prognostiziert in der Wohnumgebung des Zentrums eine Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.20.

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

Der Anteil an Wegstrecken, die für die Umwege in Kauf genommen werden müssen, ist minimal und steht in keinem Verhältnis zu den Vorteilen der geänderten Verkehrsführung.

*Beim Bau der Stadthallentiefgarage wurde der Steingarten abgerissen und vorher festgelegt, dass eine neue Grünfläche geschaffen wird. Wo bleibt diese Grünfläche beim Bau des Einkaufszentrums?*

*Die Stadt braucht eine grüne Lunge. Die Menschen brauchen Luft zum Leben. Durch die bis jetzt geplante Bebauung auf der Tiefgarage wird zudem die historische Klosteransicht erheblich beeinträchtigt. Verstößt das nicht gegen das Denkmalrecht?*

*Ich bitte deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.14

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

### **8.2.12**

**Frau Hannelore Benz, Büchen 1, 77797 Ohlsbach,**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*-Bislang bin ich mit meiner Freundin immer gerne nach Offenburg zum Einkaufen gefahren, doch leider wurde die Stadt in den letzten Jahren immer unattraktiver.*

*- Auch die Grünflächen sollten wir unbedingt erhalten – auch der Tiere wegen!*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwicklung des Einkaufsquartiers trägt zu einem Attraktivitätsgewinn der Innenstadt bei. Die Grünflächen werden mit Ausnahme des begrünten Tiefgaragendaches erhalten. Siehe auch 8.1.9. Im Übrigen verweisen wir auf den Umweltbericht mit detaillierten Aussagen zu den Auswirkungen auf die Tierwelt.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

### **8.2.13**

**Herr Bernd Boltke, Friedenstraße 8a, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*- Die Passanten Frequenz / Kunden Frequenz werden stark zurückgehen!*

*- Verlagerung außerhalb der Steinstr. und Lindenplatz*

*- Zu groß für Offenburg.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Wer braucht den Saturn – E-Markt + so einen Lebensm.-Markt?*
- *Es werden (leider) zu 100 % mehr Geschäfte (Steinstr. usw.) pleitegehen!*
- *Daraus ergibt sich, dass Arbeitsplätze vernichtet werden, ich muss nicht am Samstagabend um 20:15 Uhr ein Bier oder Brot Kaufen! (siehe Öffnungszeiten –8:00 – 21:00/23:00 Uhr)*
- *Offenburg ist als Stadt zu klein, wir sind hier nicht in Freiburg oder Karlsruhe.*
- *Wer glaubt, dass die „Planung„ so stimmt?*
- *Es gibt sehr starke/große Unstimmigkeiten, was die „Größe/Fläche“ betrifft!*
- *möchte sich Frau Schreiner ein Denkmal setzen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.18 und 8.1.25

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

Die Entwicklung des Einkaufsquartiers trägt vielmehr zu einem Attraktivitätsgewinn der Innenstadt bei. Unstimmigkeiten hinsichtlich der Größe sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan beschränkt die Verlaufsfläche auf 12.000 qm.

### **8.2.14**

#### **Broß**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Unsere Stadt wird sterben!*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwicklung des Einkaufsquartiers trägt zu einem Attraktivitätsgewinn der Innenstadt bei.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.15**

#### **Frau Gertrud Ehmman, Lindenplatz 3, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 08.05.2014

#### **Xuan Hao Deck, Lindenplatz 3, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Was passiert mit dem Rest der Stadt z.B. Steinstraße, Lindenplatz? Gibt es dann noch mehr leerstehende Geschäfte? Ist das Einkaufscenter langfristig ein Arbeitsplatzkiller? Die Sortimente gibt es in der Stadt schon mehrfach. Offenburg wird nur durch das gesamte Stadtbild als Einkaufsstadt attraktiv.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18 und 8.1.25

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Entwicklung des Einkaufsquartiers trägt zu einem Attraktivitätsgewinn der Innenstadt bei. Parallel zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt sollen auch die Steinstraße und der Lindenplatz aufgewertet werden.

## 8.2.16

**Frau Elke End, Kehl**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- Steinstraße wird immer leerer
- Es geht um unsere Arbeitsplätze
- Parkplätze gibt es viel zu wenig
- Der Lärm und die Unruhe

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2, 8.1.4, 8.1.14 und 8.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Entwicklung des Einkaufsquartiers trägt zu einem Attraktivitätsgewinn der Innenstadt bei, von der auch die Steinstraße profitieren wird. Die Straße wird parallel zur Entwicklung der nördlichen Innenstadt aufgewertet werden.

## 8.2.17

**Herr Hans Enderle, Lange Straße 58, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Als langjährige Anwohner an der Kreuzung Lange Straße / Grabenallee sind wir in erheblichem Maß durch die Verkehrsführung an dieser Stelle betroffen und in unserer Gesundheit gefährdet. Bereits heute erleben wir tagtäglich an diesem Kreuzungsbereich und dem Bereich Zähringer Brücke / Pfefferle-Kreuzung durch extrem hohes Verkehrsaufkommen verursachte langanhaltende Staus. Der Verkehr aus der Oststadt und den Rebgemeinden Richtung Westen über die Grabenallee hat ebenso stark zugenommen wie der Verkehr, der vom Südring kommend über die Zähringer Str. und die Zähringer Brücke vor allem nach links in die Wilhelmstraße abbiegen will. Täglich zu bestimmten Tageszeiten aber vor allem am Wochenende ist die Verkehrskapazität der Kreuzungen hoffnungslos erschöpft. Folgen sind Lärm- und Abgasemissionen, welche die Gesundheit der Anwohner gefährden. Da das Center Kundschaft anziehen soll, ist zusätzlicher Verkehr in diesen Straßen, durch die erwünschte Klientel aus Frankreich vor allem in der Grabenallee vorprogrammiert. Bisher ist weder ein aussagekräftiges Lärmgutachten für diesen Bereich noch eine Überprüfung an Luftbelastung durch Co2 oder Feinstaub z.B. in der Lange Straße und Zähringer Straße durch neutrale Untersuchungen erfolgt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

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 liegen unter dieser Fahrzeugmenge und sind verkehrsplanerisch nicht relevant.

Für die Planung wurde eine Lärm- und Luftstoffuntersuchung durchgeführt. Betrachtet wurden allerdings nur die Auswirkungen in den umliegenden Straßen, die dem Projekt zugeordnet werden können. Auf dem Stadtring vermischt sich der Verkehr, der durch das Einkaufsquartier erzeugt wird, mit dem übrigen Verkehr. Da es sich bei der Grabenallee um eine Hauptverkehrsstraße handelt, beträgt die durch das Einkaufsquartier bedingte Zunahme im Kreuzungsbereich Grabenallee Ecke Zähringer Straße nachweislich weniger als 5 % und ist von den Betroffenen kaum wahrnehmbar. Der CO<sup>2</sup>-Ausstoß kann sinnvollerweise nur einer integrativen gesamtstädtischen Betrachtung unterworfen werden. Vor dem Hintergrund hat die Stadt Offenburg hat 2012 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, mit dem Ziel, die CO<sup>2</sup>-Emissionen um 20 Prozent bis zum Jahr 2020, um 35 Prozent bis 2035 und um 60 Prozent bis 2050 zu reduzieren. Der geltende Grenzwert für PM10-Jahresmittelwerte von 40 µg/m<sup>3</sup> (Feinstaub) wird z.B. im Planfall an der im Untersuchungsgebiet bestehenden, beurteilungsrelevanten Bebauung ebenso wie im weiteren Umfeld deutlich nicht erreicht und nicht überschritten.

siehe auch 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.20

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## **8.2.18**

**Frau Sibylle Ferreira, Am Wolfsgraben 7a, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Zusätzlicher Lärm*

- *Zu wenig Parkplätze*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- Die bestehenden Geschäfte werden weniger Umsatz machen
- Habe Angst um meinen Arbeitsplatz
- Weniger Grünfläche

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2, 8.1.4, 8.1.9, 8.1.14 und 8.1.25

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

### **8.2.19**

#### **Herr Ingo Fritz, Hauptstraße 116, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 20.05.2014

*Zum Bebauungsplan Nr. 152 möchte ich folgende Einwände einbringen.*

*Durch das Entstehen eines Einkaufsquartiers in der Größenordnung 12 000 m<sup>2</sup>, 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 zu befürchten ist, 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-Euroshop's, Internetcafés, Wettbüros sind die Folge (wie in anderen Centerstädten). Für die Wohnbevölkerung hat dies sehr negative Auswirkungen auf Ihr Wohnquartier und ihre Lebensqualität*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25 und 8.1.27

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

*Die Innenstadt verliert durch den Abriss und die Bebauung der übrig gebliebenen "Gustav-Ree-Anlage" (auf der Tiefgarage) eine öffentliche Grünfläche:*

*Die ehemals öffentliche Grünanlage "Gustav-Ree-Anlage" wurde unter Protest der Bevölkerung der damals geplanten Tiefgarage "geopfert". Als „Ausgleich“ bekam die Bevölkerung die heutige Anlage auf der Tiefgarage. Es ist nicht nachvollziehbar das 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*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

*Es fehlt ein Verkehrskonzept während der Bauphase und nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums dies ist aber für Auswirkung dieser Baumaßnahme sehr wichtig. Ich bitte die Entscheidungsträger die vorgebrachten Anliegen und Einwendungen kritisch zu prüfen und den Bebauungsplan zu korrigieren bzw. in dieser Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1 und 8.1.3

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

### **8.2.20**

**Frau Viktoria Gerber**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Der Marktplatz sieht nicht schön aus! Es gehen viele Arbeitsplätze verloren. Es gibt jetzt schon kaum Parkplätze, es wird ein Horror der Menschen, denn wer hat Lust einkaufen zu gehen, wenn derjenige nicht mal parken kann. Viele Familien gehen da einkaufen, wo sie gemütlich und ohne lang suchen parken können. Die Menschen, die in der Innenstadt leben, und ihre Parkplätze sicher haben, werden oftmals zugeparkt, es gibt nur Ärger und Aufregungen. Wollen wir das? Ich denke eher nicht!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4 und 8.1.18

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

Die Gestaltung des Marktplatzes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **8.2.21**

**Frau Gabriele Gsegnet, Friedrichstraße 64, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

1) *Ausbeuter der Innenstadt mit Ihren Geschäften und gleichzeitig „fragwürdige“ Belegung der Hauptstraße zum Bahnhof hin.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8 und 8.1.25

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

2) *Trend geht in anderen Ländern von Einkaufszentren weg (s. Frankreich), da Problemzonen geschaffen wurden (abends Kriminalität) sind, erhöhte Polizeipräsenz dort notwendig. Auch Zahlreiche deutsche Städte berichten von ähnlichen Problemen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.27

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

Durch die Nutzungsmischung und hohe Durchlässigkeit wird gewährleistet, dass keine Problemzonen entstehen.

3) *Verkehrssituation unzureichend geklärt! Deutlich zunehmender Verkehrslärm.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1 und 8.1.2

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

## 8.2.22

**Frau Sabine Hahn, Blumenstraße 53, 77746 Schutterwald**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Braucht Offenburg ein Einkaufstempel?*

*Angesichts der vielen Leerstände in der Offenburger Innenstadt (z.B. Steinstraße, Hauptstraße) frage ich mich wie Offenburg mit einem Einkaufscenter attraktiver werden soll, wenn man es nicht einmal erreicht in der Kernstadt die Geschäfte zu vermieten.*

*Was Offenburg fehlt ist Charme.*

*Was Offenburg hat ist eine Fußgängerzone in der den ganzen Tag Busverkehr herrscht, einen Lindenplatz ohne Linden, einen Marktplatz ohne Markt und (falls Sie Ihr Vorhaben nicht überdenken) ein Einkaufscenter ohne Verkehrsanbindung.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Offenburg verfügt über eine vergleichsweise geringe Ladenleerstandsquote. Dennoch soll die Offenburger Innenstadt in ihren vielfältigen Funktionen gestärkt und weiter entwickelt werden. Die Entwicklung des Einkaufsquartiers trägt dazu wesentlich bei. Parallel dazu wurde mit dem Entwicklungskonzept Innenstadt ein Masterplan für die gesamte Innenstadt erarbeitet, der die wesentlichen Ziele und Handlungsfelder für die nächsten 12 Jahre aufzeigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.23

**Herr Stefan Herrmann, Franz-Volk-Straße 40, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

*Gegen obenstehenden Bebauungsplan habe ich folgende Einwände:*

*1. Der Flächennutzungsplan lässt eine Bebauung der Grünanlage über der Tiefgarage, wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist, nicht zu. Mit dem Verlust dieser Grünfläche würde der Aufheizung der Innenstadt, die sowieso schon durch die Klimaänderung stattfindet, noch Vorschub geleistet. Die Aufheizung wird des Weiteren beschleunigt durch die Verdichtung. Dies ist sehr gut zu sehen auf dem Gelände des ehemaligen Marienhauses: Wo vordem ein freier Raum war ist nun eine enge Straßenschlucht, die weder Licht einlässt noch Luftzirkulation ermöglicht. Es fehlt ohnehin an Grünflächen in der Innenstadt. Eine Dachbegrünung ist kein Ersatz für jahrzehntealte Bäume mit großen Kronen, die eine Abschattung des darunter befindlichen Bodens und damit eine positive Beeinflussung des lokalen Klimas ermöglichen und damit einen Beitrag zu einer Verringerung der städtischen Klimaerwärmung leisten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.10

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wie im Umweltbericht ausgeführt, verbleiben kleinklimatische Wirkung nach der geplanten Bebauung in vergleichbarer Größenordnung. Erhebliche klimatische bzw. lufthygienische Veränderungen sind gem. Umweltbericht Ziff. 3.4.4 nicht zu erwarten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*2. Die vorgesehene Bebauung hält die Bestimmungen der "Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Offenburg" nicht ein. Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auch auf die an den eigentlichen - durch die ehemalige Stadtmauer begrenzten - Altstadtbereich angrenzenden privaten und öffentlichen Grünanlagen und Grundstücke (§ 1, Abs. 1) und damit auch auf die Gustav-Rée-Anlage und das Sparkassengelände sowie auf den Bereich der Metzgerei Burg. Laut Erhaltungssatzung müssen Sichtbezüge und die Typizismen wie die Abwechslung von trauf- und giebelständiger Bauweise, die Vor- und Rücksprünge der Hausfronten, die Fassadengliederung und Gebäudeproportionen eingehalten werden. Ferner dürfen mehrere Einzelbaukörper gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Unterschiedliche Traufhöhen sollen beibehalten werden". (§4 Abs. 1 bis 3). Der Entwurf widerspricht in vielerlei Hinsicht diesen Bestimmungen: Es entstehen im Wesentlichen an der Gustav-Rée-Anlage drei monolithische Blöcke mit nur sehr flachen, wie tektonische Platten zueinander geneigte Dachflächen, die in keiner Weise an die durch unterschiedlich breite Einzelhäuser mit unterschiedlichen Firstrichtungen gekennzeichnete Offenburger Altbausubstanz erinnert. Dass es sich um Flachdächer handelt geht auch aus der Begründung zum Bebauungsplan hervor; dort*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*heißt es: "Um den verzögerten Abfluss von Dachflächenwasser zu erreichen und einen Extremstandort für die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten, sind Flachdächer zu begrünen."*

*Der Titel der zugehörigen Präsentation "Auflösung in einzelne Baukörper" spricht den Erfordernissen der Erhaltungssatzung Hohn, wie obige Darstellung zeigt. Die Fassaden sind ohne Vor- und Rücksprünge randständig an das Grundstück gebaut. Im Bereich des Parks auf dem Parkhaus (am Bahndamm entlang) ist die Traufhöhe mit ihrer Zweigeschossigkeit so hoch, dass die gewohnten Sichtbezüge in Bezug auf Stadtmauer/Kloster zerstört werden.*

*3. Die vorgesehene Fassadengestaltung mit zum Teil mit der Fassadenebene bündigen Fenstern entspricht nicht der Gestaltungssatzung, deren Forderung lautet: "Fassaden sind als Lochfassaden mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden." (§5 Gestaltungssatzung der Stadt Offenburg).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Fassadengestaltung ist kein Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wird im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt. Im Vorfeld erfolgt eine Beratung im Gestaltungsbeirat.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung findet in den festgesetzten Baugebieten keine Anwendung. Ihr Geltungsbereich erstreckt sich nur auf die an die Altstadt und die unmittelbar am die Altstadt bzw. an die Stadtmauer angrenzenden Grundstücke. Das Grundstück der Metzgerei Burg und der Sparkasse grenzt nicht unmittelbar an die Stadtmauer.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*4. Nach der Stellungnahme des Handelsverbandes Südbaden kommt stellt der geplante Verkaufsflächenanteil für Bekleidung, Schuhe und Sport ein Äquivalent von 50% der Kaufkraft der Offenburger Bürger her. Daraus errechnet der Verband eine 15 bis 18%ige Umverteilung in der Kernstadt. Dies liegt deutlich über dem Verträglichkeitswert von 100% für den bestehenden Einzelhandel, der in Fachkreisen angenommen wird. Laut Aussagen der Offenburger Einzelhändler ist dies mit Gewinnmargen von 1 bis 3% in der Branche nicht vereinbar. Speziell für den auf tönernen Füßen stehenden Karstadt-Konzern ist diese Umverteilung nicht tragbar. Für den Fall einer Aufgabe des Karstadt-Hauses wird eine Immobilie leer stehen, die nur sehr schwer anders nutzbar sein wird und zumindest kurzfristig aus dem geplanten Handelsdreieck oder Tripol ein Dipol machen wird, der die gesamte Steinstraße mitreißen wird. Dieses Szenario ist leider sehr viel wahrscheinlicher, als die auf Kante genähten Gutachten der GMA und Junker+Kruse.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie unter 8.3.16 dargestellt wird der Stellungnahme des Handelsverbandes Südbaden in dem Punkt nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*5. Um der starken Internetkonkurrenz Paroli bieten zu können (im Bereich Spielwaren, Medien und Elektronik kommt der Internethandel gemäß Angaben der HDE schon auf 25% bis 30%) reicht es im Einzelhandel nicht mehr aus, ein großes Angebot zu bieten, weil die Kunden bestenfalls zum Testen in das Geschäft kommen, dann aber doch im Internet kaufen. Vielmehr müssen die Käufer auch über andere Faktoren an den Einzelhandel gebunden werden. In seiner Untersuchung "Einkaufen und Freizeit- Synergie- und Kopplungseffekte zwischen neuen Einkaufszentren und ihrem Umfeld" hat Markus Wotruba (Diplomarbeit Universität Regensburg) nachgewiesen, dass kulturelles Engagement der Einzelhändler positiv auf das Image und den Umsatz des Einzelhandels zurückwirkt. Im Trend zu Regionalität, Nachhaltigkeit und Wahrnehmen gesellschaftlicher Verantwortung haben nur solche Einzelhändler Erfolg, die sich auch entsprechend engagieren. Das Beispiel DM und Schlecker mit ihren unterschiedlichen Konzepten zeigt dies deutlich: Letzter ging pleite, ersterer hat Bücher über seine erfolgreiche Geschäftsphilosophie geschrieben. Bei den Planungen zum Einkaufszentrum in Offenburg wurde dies in sträflicher Weise vernachlässigt, obwohl mit der Stadthalle ein idealer Ort bereitgestanden hätte, um diese Synergieeffekte zu heben und es seitens der Bevölkerung die Vorschläge und Wünsche dazu gegeben hat.*

*Aus den obengenannten Gründen bitte ich den Bebauungsplan abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Quartiersentwicklung „Nördliche Innenstadt“ handelt es sich nicht um eine isolierte Einkaufscenterentwicklung, sondern um eine echte Quartiersentwicklung. Durch das offene Konzept und die Nutzungsmischung mit Wohnen, Gastronomie und sonstigen Einrichtungen werden Synergie- und Kopplungseffekte zwischen Einkauf, Freizeit, Wohnen und weiteren Nutzungen gezielt gefördert. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass das Projekt auch dazu dient, die Sparkasse als regional verwurzelttes Unternehmen am Standort Innenstadt zu halten.

### **8.2.24**

**Frau Sybille Heu-Schemitz, In der Wann 57, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 17.05.2014

*Zu dem oben genannten Bebauungsplan äußere ich hiermit folgende Bedenken:*

#### *Drohender Abriss der Alten Stadthalle*

*Nachdem im Vorfeld die Öffentlichkeit mit dem möglichen Erhalt des Alten Stadthalengebäudes beruhigt wurde, wird nach den neuesten Äußerungen ein Abriss deutlich in den Bereich der Möglichkeiten gestellt. Ich erhebe Einwendung gegen die Tatsache, dass dieser historische Kultur- Bau in Offenburg, der über Jahrzehnte identitätsbildend war und der durch bürgerliches Engagement (unter anderem auch jüdische Mitbürger) erst ermöglicht wurde, nun durch einen historisierenden Konsum-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Bau ersetzt werden soll. Dadurch würde das architektonische Ensemble aus Altem Finanzamt Zellerstraße, Dreifaltigkeitskirche und "Alter Stadthalle" unwiederbringlich zerstört. Dabei weiß man heute, dass das Wohlfühl in einer Stadt ("Glücksforschung") durch solche architektonischen Besonderheiten geprägt wird. Ein Shoppingcenter der geplanten Art ist dazu nicht in der Lage.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

## *Abriss der Alten Sparkasse*

*Der vorgelegte Bebauungsplan ist abzulehnen, da die Alte Sparkasse funktionsfähig ist und nach Meinung verschiedener Offenburger Architekten zerstörungsfrei ausbaufähig ist. Der Abriss eines so großen und so massiven Gebäudes (Atombunker) ist vor allem für die dicht benachbarten Schulen (Kloster, Technisches Gymnasium) und deren Benutzer eine Zumutung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.3 und 8.1.6

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der Ablauf des Abrisses von Gebäuden kann nicht durch die Bebauungsplanung gesteuert werden, sondern nur im Wege des Baugenehmigungsverfahrens.

## *Verkehrskonzept*

*Das nicht vorgelegte Verkehrskonzept ist vermutlich deshalb offen geblieben, um den Investoren freie Hand zu lassen. Dieses fehlende Konzept birgt die Gefahr großer negativer Überraschungen. Außerdem wird der knapp geplante Parkraum zu massivem Parksuchverkehr führen. Die öffentlich angesprochene Möglichkeit, ein Parkhaus nördlich des Bahnhofs zu errichten, führt zu einer existenziellen Bedrohung der Geschäfte in der Südlichen Innenstadt. (Verlust der Fußläufigkeit) Bedingt durch die städtebaulichen Gegebenheiten in Offenburg ist eine umweltfreundliche Lösung kaum vorstellbar.*

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der erneuten Offenlage wird ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Siehe 8.1.1, 8.1.4 und 8.1.5.

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die erforderlichen Stellplätze werden im Quartier untergebracht. Von der Errichtung eines Parkhauses

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

nördlich des Bahnhofes war im Zusammenhang mit der Entwicklung in der Nördlichen Innenstadt nicht die Rede.

## 8.2.25

**Frau Rita und Hans Hilleke, Kreuzkirchstraße 17, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

*Schreiben vom 20. Februar 2013 an Herrn Winkels*

*Warum braucht Offenburg eine Einkaufs-Galerie? Gemäß Info der Stadt- heute im OT-stammen die Untersuchungen aus 2007/2008! Das war vor 5 Jahren. Fünf Jahre sind in der heutigen Entwicklung ein Quantensprung/eine Generation!*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Gutachten und Analysen basieren auf aktuellen Datengrundlagen. Die Angebotsdefizite sind nach wie vor vorhanden.

*Vor einer konkreten Entscheidung erwarten wir von der Stadtverwaltung:*

- *die Vorlage eines aktuellen Verkehrswegeplanes - erstellt von einem neutralen Gutachter. Nicht von einem Investor, der gleichzeitig sein "Produkt" verkaufen will. Auch nicht von "Lebendige Stadt".*
- *die Vorlage einer aktuellen Analyse über die Innenstadtverträglichkeit erstellt von einem neutralen Gutachter. Nicht von einem Investor, der gleichzeitig sein "Produkt" verkaufen will. Auch nicht von "Lebendige Stadt".*
- *die Vorlage einer aktuellen Wirtschaftlichkeitsanalyse bezogen auf die dann zur Verfügung stehende Verkaufsfläche pro Einwohner in Offenburg- erstellt von einem neutralen Gutachter. Nicht von einem Investor, der gleichzeitig sein "Produkt" verkaufen will. Auch nicht von "Lebendige Stadt".*

*Diese Frage wurde im Rahmen der vorgestellten Konzepte am 5. Februar 2013 nicht beantwortet. Es gab nur den Hinweis auf die Nachbarstadt Straßburg.*

*Wie lange kommen diese Nachbarn noch? Welche Garantie gibt es dafür? Wie steht es um die aktuelle und zukünftige Kaufkraft? Bezogen auf das Alter der Käufer und das veränderte Kaufverhalten der Bürger u.a. durch Internet?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1 und 8.1.22 - 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 Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Verkehrsuntersuchung und zwei Untersuchungen zur Innenstadtverträglichkeit von jeweils externen Gutachtern durchgeführt. Die Wirt-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

schaftlichkeit des Vorhabens wurde durch den Projektentwickler anhand eines Businessplans recht genau nachgewiesen.

*Dann bitten wir noch um Antwort auf diese Fragen:*

- *erhält die Stadt Offenburg Gewerbesteuer von den Betreibern der Galerie/der Geschäfte in der Galerie vor Ort?*
- *werden für die-mögliche Errichtung/Gestaltung des Projektes örtliche Unternehmen beauftragt? Erfahrungsgemäß werden diese Unternehmen vom Investor "mitgebracht".*
- *Wer übernimmt die Verantwortung - auch finanziell- wenn wir ein "Offenburg 21" erleben? Wenn bestehende Einzelhandelsgeschäfte schließen müssen? Wenn die Hausbesitzer kaum Miete erzielen? Und dann ihre Gebäude nicht pflegen und aktuell erhalten können? Wenn "die Stadt ihre Seele verkauft" hat?*

*Es wäre lobenswert, wenn die Stadtverwaltung mit den Bürgern, den City-Partnern, diversen Arbeitskreisen, Haus & Grund, Gemeinderäten, Bürgergemeinschaft Stadtmitte gemeinsam die Stärken von Offenburg nutzt und ergänzt.*

*Dafür gibt es Fachleute. Das sind neutrale StadtmarketingfachFachmänner. Sie erhalten Honorar für die Beratung! Sie beraten nicht im Hinblick auf Ertrag! -*

*In diesem Sinne wünschen wir uns von der Stadt sehr kluge Schritte in eine lebenswerte Stadt mit Seele- auch geprägt von Bauten aus den 70er- und 80er-Jahren als Stil aus der Zeit.*

*Auf diese Fragen im anhängenden Brief haben wir bis heute – 16. Mai 2014 – keine konkrete Antwort erhalten – per Mail am 23.März 2013 die Info von Ihnen, Herrn Edler, dass Sie viele Anregungen erhalten haben.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Fragen zur Höhe von Gewerbesteuern und zur Beauftragung von örtlichen Unternehmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und auch nicht abwägungsrelevant.

Wer bei Fehlern zur Verantwortung gezogen wird, ist generell im Einzelfall zu prüfen. Bei der Quartiersentwicklung „Nördliche Innenstadt“ handelt es sich nicht um eine isolierte Einkaufscenterentwicklung, sondern um eine echte Quartiersentwicklung. Durch das offene Konzept und die Nutzungsmischung mit Wohnen, Gastronomie und sonstigen Einrichtungen werden Synergie- und Kopplungseffekte zwischen Einkauf, Freizeit, Wohnen und weiteren Nutzungen gezielt gefördert. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass das Projekt auch dazu dient, die Sparkasse als regional verwurzeltes Unternehmen am Standort Innenstadt zu halten. Im Übrigen verweisen wir auch auf 8.1.19.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.26

**Frau Gabriele Himmelsbach,**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Wir brauchen kein neues Einkaufszentrum. Geschäfte haben wir genug. Die Kaufkraft der Kunden wird dadurch nicht mehr. Es ist eine Umlagerung. Die alten Geschäfte machen dadurch weniger Umsatz, also Arbeitsplätze Abbau.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.18 und 8.1.25

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

## 8.2.27

**Herr Yannik Hinzmann, Bergstraße 23, 7716 Haslach**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Offenburg besitzt schon genügend Einkaufsflächen, warum sollte man dort kein Kulturzentrum hin bauen. Durch das Einkaufszentrum entsteht auch eine unnötige Konkurrenz zur Innenstadt. Anstatt erneut schon wieder nur etwas für die Wirtschaft zu tun, sollte man doch endlich etwas für die Menschen in Offenburg machen. Ich bitte sie nutzen sie die Fläche sinnvoll und im Sinne der Bürger.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.25

Bei der Quartiersentwicklung „Nördliche Innenstadt“ handelt es sich nicht um eine isolierte Einkaufscenterentwicklung, sondern um eine echte Quartiersentwicklung. Durch das offene Konzept und die Nutzungsmischung mit Wohnen, Gastronomie und sonstigen Einrichtungen werden Synergie- und Kopplungseffekte zwischen Einkauf, Freizeit, Wohnen und weiteren Nutzungen gezielt gefördert. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass das Projekt auch dazu dient, die Sparkasse als regional verwurzeltes Unternehmen am Standort Innenstadt zu halten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.28

**Herr Hans-Peter Höffgen, Illenauer Straße 4, 77855 Achern**

Schreiben vom 14.05.2014

- *Marktplatz unattraktiv, Steinwüste*
- *Lindenplatz ist Stolperplatz, er wird nur geflickt*
- *Parksituation ist in Offenburg jetzt schon grenzwertig (Samstag)*
- *Keine Grünflächen in der Innenstadt*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Blick zum Kloster wird verbaut*
- *Der Rest der Stadt wird noch unattraktiver als er schon ist*
- *Alte Fassaden abreißen das Flair in Offenburg geht kaputt*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4, 8.1.9 und 8.1.14

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Das Einkaufsquartier trägt zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei.

Der Marktplatz und der Lindenplatz sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **8.2.29**

**Frau Elke Scholz und Herr Lothar Hummel, Am Unteren Mühlbach 31, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 21.05.2014

*Zu dem oben genannten Bebauungsplan äußern wir hiermit folgende Bedenken:*

1. *Auswirkung auf bestehenden Einzelhandel*
  - a. *Wir halten die Verkaufsflächen für zu groß. Sie werden die Innenstadt negativ belasten.*
  - b. *Die Verträglichkeit gegenüber der Innenstadt ist unzureichend überprüft. Die Daten in den Gutachten widersprechen sich.*
  - c. *Noch schädlichere Auswirkungen des Centers sollen durch angeblich dauerhafte Sortimentsbegrenzungen abgewendet werden. Diese sind in nicht einsehbaren Verträgen festgelegt und nicht überprüfbar. Verträge sind änderbar, insbesondere im Interesse der Wirtschaftlichkeit des Centers.*
  - d. *Durch das Vorhaben und die Konzeption des Centers wird die nördliche Hauptstraße nicht belebt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8, 8.1.22 - 27

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Daten in den Verträglichkeitsgutachten weisen keine Widersprüche auf.

Das Einkaufsquartier trägt zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei.

2. *Verkehr und Lärm/Kundenverkehr und Lieferverkehr:*
  - a. *Zum Bebauungsplan gibt es kein Verkehrsgutachten. Völlig ungeklärt ist die Verkehrssituation vor allem an den Wochenenden, ganz besonders am Samstag. Die auf Durchschnittszahlen beruhenden Zahlen der Stadt sind hierfür unbrauchbar. Wir befürchten, dass weder die Straßen noch die Parkplätze ausreichen, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Auch dies wird zu einer*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- starken Beeinträchtigung der Innenstadt führen. Zudem sind diese zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen noch gar nicht untersucht worden.*
- b. Das Lärmgutachten basiert auf Angaben der Stadt zum Verkehr. Diese Angaben sind nicht überprüfbar, da ein Verkehrsgutachten offensichtlich nicht eingeholt wurde. Ein Gutachten, auf das Bezug genommen wird, ist nicht Bestandteil der Unterlagen in der Offenlage.*
  - c. Selbst das lediglich auf Durchschnittsangaben basierende Lärmgutachten prognostiziert in der Wohnumgebung des neuen Einkaufszentrums eine Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm. Die Überschreitung resultiert nicht etwa vom Schienenlärm, sondern aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen als Folge des Einkaufszentrums. Dies ist den Anwohnern nicht zuzumuten.*
  - d. Mit der derzeitigen Verkehrsführung -(Zufahrt über Freiburger Platz, Okenstraße, Philipp-Reis-Straße, Rückfahrt über Hauptstraße, entlang ZOB und Bahnhof kann das Center nicht wirtschaftlich betrieben werden.*
  - e. Die Stadt Offenburg wird gezwungen sein, kurzfristig hohe Investitionen zu tätigen um den Verkehrsfluss zu ändern, zumindest um den ZOB zu verlegen, ansonsten macht sie sich ggf. Schadensersatzpflichtig.*
  - f. Eine Änderung ist auch schon zeitlich und durch die unklare Situation über den Erhalt des Bahnhofs bzw. Gestaltung des Bahnhofsgebiets bis zur Eröffnung nicht möglich. Wird dies Vorhaben angegangen, entstehen lange Bauzeiten und große Behinderungen für die Kunden und auch für die Bürger Offenburgs im Allgemeinen.*
  - g. Die geplante Ostanfahrung über die Unionbrücke mit Linksabbieger zur Tiefgarage wird den jetzt schon durch den Zebrastreifen am Bahnhof behinderten Verkehrsfluss Ost - West fast vollständig zum Erliegen bringen, nicht nur in Stoßzeiten, zusätzlich noch den Zufluss zur Tiefgarage vom Westen sehr stark behindern. Eventuell wird eine Ampelregelung erforderlich bzw. ein neues Brückenbauwerk Unionbrücke mit Doppelkreisel wie ursprünglich für 32 Mio. Euro geplant.*
  - h. Durch Anfahrmöglichkeiten von der Okenstraße zur Gustav-Ree-Anlage und Lange Straße wird das Center von der bestehenden Fußgängerzone durch starken Verkehr abgeschnitten. Es entsteht eine große Gefahrenstelle für Fußgänger und Radfahrer, Rückstaus, Situation ähnlich Zebrastreifen am ZOB.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4 und 8.1.20

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Der ZOB muss aufgrund der Maßnahme jedenfalls nicht verlegt werden. Die Realisierung des Projekts ist somit auch nicht wie dargestellt von der geplanten Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes abhängig.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- i. Centernahes Parken ist der wesentliche Standortvorteil eines Centers. Besonders relevant falls dort wie geplant ein großer Lebensmittelmarkt eingerichtet wird, wo z. B. auch Getränkekisten gekauft bzw. zurückgebracht werden können. Ebenso bei einem Elektrogroßmarkt wo voluminöse Geräte erworben werden können.*
- j. Es ist nicht ersichtlich wie bei einer normalen Anordnung und Dimensionierung der Fahrgassen einer Tiefgarage (identisch oder ähnlich der jetzigen Tiefgarage) ein geregelte Be- und Entladung von Einkaufswagen in PKW's erfolgen kann. Parkschäden und starke Behinderungen sind vorprogrammiert, Gefahren für Fußgänger in der Tiefgarage.*
- k. Es ist zu befürchten dass die Tiefgarage des Centers zu einem erheblichen Teil durch Dauerparker blockiert wird (u.a. Mitarbeiter der Sparkasse) und die Kapazität grundsätzlich nicht groß genug ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4

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

Die Tiefgarage ist ausreichend dimensioniert. Ein Be- und Entladen von Einkaufswagen in PKW's ist problemlos möglich.

- l. Es ist auch nicht ersichtlich wie die Entladung von LKW's erfolgen kann, insbesondere für den Lebensmittelmarkt der ja täglich mit einer großen Anzahl von Rollbehälter beliefert wird.*
- m. Es ist fraglich ob das Be- und Entladen von Paletten vorgesehen und möglich ist.*
- n. Vorhandene Verkehrsinfrastruktur und Parksituation schließen den gewünschten Betrieb von großflächigem Lebensmittelhandel und Elektrogroßhandel eigentlich aus, behindern ihn zumindest ganz erheblich. Der wirtschaftliche Betrieb ist daher von Beginn an gefährdet. Eine nicht gewünschte Nutzungsänderung und Neuaufteilung der Flächen ist vorprogrammiert.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Dem Bebauungsplan und der Verkehrsuntersuchung liegt ein Andienungskonzept des Investors zugrunde, das im Vorfeld mit der Stadt abgestimmt wurde. Das Konzept ist funktionsfähig. Das Be- und Entladen von Paletten ist möglich. Die Belieferung des Lebensmittelvollsortimenters und des Elektromarkts ist über den Andienungshof im Südosten vorgesehen. Die LKWs steuern das Quartier von Norden kommend über die Unionrampe an und Verlassen den Anlieferungshof nach Westen über die Gustav-Rée-Anlage und die Hauptstraße.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

### 3. Weitere Themen:

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

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.10

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

- b. *Durch die Bebauung auf der Tiefgarage wird die Ansicht der historischen Klosteransicht erheblich beeinträchtigt. Verstößt das nicht gegen Denkmal recht?*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.14

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

- c. *Die Bezeichnung "Einkaufsquartier" für das S02 ist irreführend und inhaltlich falsch. Im S02 sollen nur Büros, Verwaltungsgebäude und Wohnungen zulässig sein und gerade keine Einkaufsflächen.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Dem Einwand wurde gefolgt.

### 4. Negative Auswirkungen auf die Nordwest Stadt:

- a. *Das Verkehrsaufkommen in der Nordwest Stadt wird sehr stark gesteigert und beeinträchtigt die Wohnqualität. Es entstehen zusätzliche Luftschadstoffe, die Umwelt wird geschädigt.*
- b. *Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und Aufwertung des Stadtteils, verbunden mit hohen Investitionen von Bund, Land, Stadt und aus privater Hand im Rahmen des Merlin Projekts werden konterkariert und das Wohngebiet wird wieder abgewertet.*
- c. *Kunden des gesamten Einzugsgebietes außerhalb Stadtgebiet Offenburg, insbesondere auch aus dem benachbarten Elsass, fahren das Center fast ausschließlich von der Westseite an. Verkehr aus dem Süden von der B 3/33 und vom BAB Anschluss Offenburg im Wesentlichen über die Freiburger Straße. Verkehr aus dem Norden von der B3 und BAB Anschluss Appenweier, sowie von Osten und Westen von der B28 über die Okenstraße bzw. Straßburger Straße.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- d. *Nahezu alle Zufahrten verlaufen gebündelt über den Freiburger Platz in den südlichen Teil der Okenstraße.*
- e. *Der Lieferantenverkehr (LKW's) kann das Center ebenfalls ausschließlich von der Westseite anfahren, da es eine Gewichtsbegrenzung für die Unionbrücke gibt.*
- f. *Die zuführenden Straßen in der Nordwest Stadt, insbesondere die im Rahmen des Merlin Projekts z. T. verengte und aufgewertete Straßburger Straße werden überlastet.*
- g. *In der Weiterführung ist beim zufließenden Verkehr mit einer extremen Konzentration (auch Staus, Unfallgefahr) in der Okenstraße, Philipp-Reis-Straße, Auffahrt Unionbrücke und auf der Zufahrt zur Tiefgarage zu erwarten.*
- h. *Beim Abfließenden Verkehr gibt es eine Überlastung im Bereich Hauptstraße, ZOB, Bahnhof, Straßburger Straße, Rheinstraße zurück zur Freiburger Straße und Okenstraße. Eine verstärkte Nutzung der aufgewerteten Rheinstraße hin zur Straßburger Straße ist zu erwarten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anwohner der Nordweststadt sind nur geringfügig betroffen. Im Verkehrsgutachten werden die zu erwartenden Verkehrszunahmen für die einzelnen Streckenabschnitte dargestellt. In der Nordweststadt wird der Verkehr auch im ungünstigsten Fall nur leicht zunehmen. Im Regelfall beträgt die Zunahme weniger als 5 %. Nur an der Rheinstraße nimmt der Verkehr im ungünstigsten Fall um ca. 7 % zu. Bei Verdoppelung des Verkehrsaufkommens ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Die prognostizierte Zunahme ist hingegen kaum wahrnehmbar. Wie im Gutachten nachgewiesen wurden, führt der zusätzliche Verkehr auch nicht zu einer Überlastung der Straßen.

siehe auch 8.1.20

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

- 5. *Es werden nicht steuerbare und chaotische Verkehrsströme ausgelöst in der Nordwest Stadt und in der Innenstadt.  
Zumindest wenn die Tiefgarage des Centers belegt ist, wird sich ein unkontrollierter Parkplatzsuchverkehr einstellen.*
  - *Über den Unteren Angel und Unteren Mühlbach wird dann der Parkplatz Vogenstraße (kostenlos) vom Norden und Süden angefahren.*
  - *Zusätzlich wird versucht werden von Norden und Westen kommend im Bereich Unterer Mühlbach, Unterer Angel, Gaswerkstraße, Kronenstraße, Seestraße, Okenstraße zwischen Freiburger Platz und Evangelische Kirche zu parken.*
  - *Falls nicht erfolgreich, fließt der Verkehr dann südlich und westlich wieder in Richtung Wasserstraße zurück, über Ochsensteg, Gaswerkstraße, Seestraße.*
  - *Das Parkhaus in der Wasserstraße wird von Norden und Westen ebenfalls über den Unteren Angel und Unteren Mühlbach angefahren, entweder von der*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Freiburger Straße direkt oder von der Otto-Hahn Straße bzw. von der Straßburger Straße über Unterer Mühlbach, Unterer Angel, Jahnstraße, Kinzigstraße.*

- *Das Parkhaus unter dem Marktplatz kann dann wiederum über die Kronenstraße und das neue Mühlbachquartier angesteuert werden, ggf. wird auch der OBI Parkplatz angefahren.*
- *Ein verstärkter Verkehrsfluss von Norden nach Süden über die Wasserstraße und Seestraße ist zu befürchten nicht nur zum Parkhaus am Zwingerpark sondern verstärkt zur Tiefgarage des Centers, oder in Richtung Lange Straße zum Parkhaus Alt Offenburg bzw. Tiefgarage Karstadt was die nächstmögliche zentrale Parkmöglichkeit darstellt.*
- *Hierbei wird der Vorplatz des Centers in Richtung Gustav-Ree-Anlage von vielen Fahrzeugen überquert, entweder um die Tiefgarage des Centers zu erreichen oder um das Parkhaus Karstadt oder Alt Offenburg anzufahren. Der südliche Zugang zum Center von Fußgängerzone in der Hauptstraße wird dadurch für Fußgänger stark eingeschränkt und gefährlich.*
- *Generell entsteht verstärkter Verkehr von Norden, Westen und Süden über die Unionbrücke bzw. die Zauberflötenbrücke in die Oststadt zu den naheliegenden Parkplätzen bei der Dreifaltigkeitskirche, Schillerplatz, Turnhallestraße und weitere Parallelstraßen.*

*Wir bitten Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Durch das geplante Einkaufsquartier und die Ansiedlung zusätzlicher Nutzungen in der Innenstadt sowie durch die geänderte Verkehrsführung wird der Verkehr auf den Zubringerstraßen zunehmen. In dem Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, wie sich der Verkehr voraussichtlich auf das vorhandene Straßennetz verteilen wird. Eine Zunahme, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führt, ist nicht zu erwarten. Ein unkontrollierter Parkplatzsuchverkehr ist nicht zu erwarten. Das Einkaufsquartier wird über eine ausreichende Anzahl eigener Stellplätze verfügen. Mithilfe des städtischen Parkleitsystems und einer intelligenten Verkehrsführung ist vorgesehen, den Parksuchverkehr auf ein Minimum zu begrenzen.

siehe auch 8.1.4

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.30**

**Frau Simone Golling-Imlau und Herr Robert Imlau, Gymnasiumstr. 5a, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 20.05.2014

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*1. Es fehlt ein Verkehrskonzept, das die Verkehrsführung während der Baumaßnahme, aber auch nach Inbetriebnahme des Einkaufszentrums beschreibt. Ebenfalls fehlt ein Verkehrsgutachten, das auf die künftige Verkehrsbelastung eingeht. Die Stadt Offenburg rechnet durch das Einkaufszentrum mit einem höheren Kundenaufkommen, als bisher, so dass auch mit einem höheren Verkehrsaufkommen für die Langestraße, Klosterstraße, Gustav-Ree-Anlage... zu rechnen ist. Hier sind noch keine Strategien erläutert worden, wie man diesem Verkehrsaufkommen so gerecht werden möchte, dass auch noch ein qualitatives Wohnen in diesen Straßen möglich ist. Als Eltern zweier Töchter, die die Klosterschulen besuchen, sehen wir in dem erhöhten Verkehrsaufkommen eine Gefährdung des Schulwegs. 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-Ree-Anlage in Höhe des Klosters, die sowohl eine Gefährdung in der Gustav-Ree-Anlage, als auch eine kontinuierliche Lärmbelästigung darstellt. Wir fordern von der Stadt Offenburg ein Verkehrskonzept und ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die Anlieferung sollte in Höhe der Unionrampe erfolgen und auch dort abfahren können, das würde zwei Lärmquellen (Bahn und LKW) miteinander vereinen und niemanden stören.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3

Für die erneute Offenlage wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das auf aktuellen Zahlen basiert. Dem Gutachten liegt ein Verkehrskonzept zugrunde, das die heutige Situation und den Beschluss des Gemeinderats, die Gustav-Rée-Anlage für den West-Ost-Verkehr zu schließen, berücksichtigt.

In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass die zu erwartende Verkehrszunahme über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann.

In dem Lärmgutachten, das parallel fortgeschrieben wurde, wird nachgewiesen, dass die Wohnnutzung entlang der benachbarten Straßen nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der geänderten Verkehrsführung wird der Verkehr in der Lange Straße und der Klosterstraße sogar abnehmen.

Eine Abwicklung der gesamten Anlieferung über die Unionrampe wäre wünschenswert, kann aber aufgrund der Einschränkungen am Knotenpunkt Unionbrücke nicht erfolgen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Anregungen hinsichtlich der Anlieferung werden teilweise berücksichtigt.

*2. Nicht nur der Verkehr und die Anlieferung werden unsere Töchter massiv im Unterricht stören, sondern auch die Erschütterungen durch Abriss und Baufahrzeuge.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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.*

*3. 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 8.1.3

Aus der o.g. Stellungnahme, 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.

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

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

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. Von einem Wertverlust in einem abwägungsrelevanten Ausmaß ist nicht auszugehen.

*5. Einen weiteren Aspekt unseres Einspruchs sehen wir in der Tatsache, dass mit der Baumaßnahme mit dem Rest der Gustav-Ree-Anlage (auf der Tiefgarage) eine öffentliche Grünfläche wegfällt. Eine zukünftige Dachbegrünung hat für uns Bürger keinerlei Aufenthalts- oder Erholungswert. Hier fordern wir den Erhalt der bestehenden öffentlichen Grünfläche.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

### **8.2.31**

**Frau Ulrike Karcher, Friedrichstraße 21, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 21.05.2014

- *Die Verkaufsflächen sind zu groß. Sie werden die Innenstadt negativ belasten. Zumindest müsste eine Umverteilung stattfinden, wie sie auch der Handelsverband empfiehlt!*
- *Ich befürchte Leerstände in der Innenstadt und dass durch das Einkaufs – Center die Attraktivität Offenburgs aufs Spiel gesetzt wird. Was ist mit den Einkaufsflächen, die durch den „Möbel Braun“ und die Läden im „Drei König“ dazukommen??!!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.22 und 8.1.25

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.

- *Was passiert mit der Stadthalle? Ich bin für einen Erhalt!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

- *Durch die Zugänge und Wegeführung des Einkaufs Quartiers wird die nördliche Hauptstraße meiner Ansicht nach „abgehängt“*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8

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.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Bei den erwarteten 6000 – 9000 Besuchern pro Tag und den damit verbundenen 3.300 Autos habe ich große Bedenken – wie diese „Abgewickelt“ werden sollen.*
- *Und die damit verbundene Lärmbelästigung?! Dazu kommen noch die Autos + LKWs der Anlieferung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2

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

- *Der Flächennutzungsplan weist Grünflächen aus, die der Bebauungsplan nicht mehr enthält. Wieso darf der Bebauungsplan hier vom Flächennutzungsplan abweichen?*
- *Ich wünsche mir „sichtbares“ Grün –eine Dachbegrünung ist kein „Ersatz“.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9, 8.1.10

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

- *Ich bin der Meinung, dass städtebauliche Entwicklung durch die Stadt selbst geschehen sollte und nicht durch einen Investor, der darauf bedacht ist, dass sein Objekt Gewinne erwirtschaftet.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Für das Quartier wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Von Seiten der Stadt wurden detaillierte Entwicklungsziele vorgegeben, die von dem Wettbewerbsieger in überzeugender Weise umgesetzt wurden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.32**

**Lehr- und Erziehungsinstitut, Kloster Unserer Lieben Frau, Lange Straße 9, 77652 Offenburg**

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)*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 Schulgebäuden 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 Baubeweissicherungsmaßnahmen!*
- 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 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4 und 8.1.16

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 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.

## 8.2.33

**Frau Brigitta Klumpp, Kehl**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Ich sehe durch den Bebauungsplan meinen Arbeitsplatz gefährdet, da die Umsätze zurückgehen werden, weil ja alle gängigen Marken schon in ganz Offenburg vertreten sind.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18

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

## 8.2.34

**Frau Maria Anna Kränzle, Freiherr-von-Neveu-Straße 22, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Können die kleineren Geschäfte mit den eventuell Längeren Öffnungszeiten mitziehen? Wo sollen die vielen Parkplätze hin? Grünfläche muss Weichen, auch wenn es Wenig ist. Die Innenstadt, mit den anderen Geschäften läuft Gefahr, einzuschlafen. Die Stadt sollte lieber in eine lebhaftere Steinstraße investieren. Ebenso kann man den Lindenplatz attraktiver gestalten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4, 8.1.9, 8.1.25

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

Das Einkaufsquartier trägt zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei. Parallel zur Entwicklung des Einkaufsquartiers wird der Lindenplatz aufgewertet.

## 8.2.35

**Kuhn GbR, Freiburger Straße 21, 77652 Offenburg**

(Teileigentümer: Hr. Michael Kuhn, Fr. Gabriele Kuhn, Fr. Sabine Kuhn, Hr. Heinrich Kuhn)

**Mara Heckmann ek, Hauptstraße 78, 77652 Offenburg**

**Hr. Andreas Goydke, Kappler Straße 11, 79117 Freiburg**

Schreiben vom 21.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Das Areal des Bebauungsplans Nr. 152 "Nördliche Innenstadt- Unionsrampe, südlicher Teil" ist im Rahmen des B-Plans in zwei Sondergebiete aufgeteilt. Das eine "SO-1 Einkaufsquartier" genannte Gebiet umfasst den Bereich des geplanten Einkaufszentrums, der westliche, "SO-2 Einkaufsquartier" titulierte Bereich beinhaltet die Gebäude Bahnhofsstraße 23 und 25 sowie ein unmittelbar daran nach Osten anschließenden Bereich (Sparkassen-Gelände). Der Bebauungsplan lässt für diesen Bereich ausschließlich Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen Wohnungen zu, für den größeren Bereich des "SO-1 Einkaufsquartiers" dagegen Einzelhandelnutzungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass „die Gebietskategorie Sondergebiet insbesondere daher gewählt [wurde], um eine Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Sortimente festzusetzen" (Begründung zum Bebauungsplan, S. 12).*

*Bisher sind das Areal und seine Nachbarschaft (mit Ausnahme der Stadthalle) als Kerngebiet ausgewiesen. Das mit "SO-2 Einkaufsquartier" bezeichnete Gebiet unterscheidet sich nur in einem Aspekt von seinem Umfeld, das als Kerngebiet ausgewiesen ist. Der Unterschied liegt darin, dass im "SO-2 Einkaufsquartier" paradoxerweise Einzelhandelnutzungen unzulässig sind. Dies erstaunt, weil es doch ein zentrales Anliegen des Wettbewerbes war, für eine funktionale Aufwertung der nördlichen Hauptstraße durch neue Nutzungsangebote zu sorgen. Die nördliche Hauptstraße sollte "in ihrer Gesamtheit als Standort für kleinteiligen Einzelhandel und attraktiver Verbindungsraum gestärkt werden." (Wettbewerbsausschreibung, S. 17)*

*Die Bezeichnung dieses Areals als "Sondergebiet" ist nicht nur sprachlich irreführend, sondern widerspricht auch nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 11 (1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete nur "solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden" wie es z.B. bei Einkaufszentren der Fall ist. Die im B-Plan festgelegten Nutzungen des SO-2 unterscheiden sich jedoch nicht von den in den §§ 2 bis 10 der BauNVO dargestellten baulichen Nutzungen. Es entspricht den in §§ 6 und 7 dargestellten Nutzungen eines Mischgebiets bzw. Kerngebiets. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelnutzung im Sondergebiet SO-2 entfällt auch noch die Begründung für die Ausweisung als Sondergebiet, nämlich mit Hilfe des planerischen Instruments einer Sondergebietsausweisung die Verkaufsflächengrößen begrenzen zu können. Die Ausweisung des "SO-2 Einkaufsquartier" als Sondergebiet widerspricht den planungsrechtlichen Vorgaben!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Die Anregungen werden berücksichtigt.

*Die Zulässigkeitsbestimmungen zu I.1. stimmen mit den Verträglichkeitsaussagen nicht überein:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden unter "I." die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung festgelegt. Der Unterpunkt "1." bezieht sich in seinen Festsetzungen auf das Sondergebiet "SO Einkaufsquartier" mit seinen Teilen "SO-1 Einkaufsquartier" und "SO-2 Einkaufsquartier". Unter anderem werden darin die maximalen Verkaufsflächen für bestimmte Branchen und Sortimente begrenzt. Im nachfolgenden tabellarischen Vergleich wird deutlich, dass die in den Festsetzungen genannten Verkaufsflächengrößen den von den Gutachten als verträglich eingestuften Größenordnungen in Teilen widersprechen.*

<i>Branchen / Sortimentsgruppe</i>	<i>Festsetzungen des B-Plans</i>	<i>Konzept OFB</i>	<i>innerstädt. Umsatzumverteilung in % (GMA-Berechnung bezogen auf Konzept OFB)</i>	<i>innerstädt. Umsatzumverteilung in % (Junker+Kruse-Berechnung bezogen auf Konzept OFB)</i>
<i>Bekleidung, Schuhe, Sport</i>	<i>6.450 m<sup>2</sup></i>	<i>6.432 m<sup>2</sup></i>	<i>9,7 %</i>	<i>12 %</i>
<i>Unterhaltungs- und Haushalts-elektronik, Kleinelektrogeräte, Geräte d. Telekommunikation, Musikalienhandel, Tonträger, Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</i>	<i>2.500 m<sup>2</sup></i>	<i>1.200 m<sup>2</sup></i>	<i>4,9 %</i>	<i>8 %</i>
<i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>	<i>1.500 m<sup>2</sup></i>	<i>801 m<sup>2</sup></i>	<i>9,1 %</i>	<i>8 %</i>
<i>Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör</i>	<i>1.500 m<sup>2</sup></i>	<i>430 m<sup>2</sup></i>	<i>3,8 %</i>	<i>4 %</i>

*(Quelle, "Textliche Festsetzungen + örtliche Bauvorschriften" zum Bebauungsplan Nr. 152; Verträglichkeitsprüfung "Einkaufsquartier "Nördliche Innenstadt in Offenburg-Konzept OFB -. erstellt durch die GMA und "Zusammenfassung der Ergebnisse der überschlägigen Verträglichkeitsberechnungen eines geplante innerstädtischen Einkaufszentrums in Offenburg- OFB-Konzept -, erstellt durch Junker+ Kruse)  
Beide Gutachterbüros hatten für ihre Einschätzung der Verträglichkeit das Konzept von OFB vorliegen. Abgesehen davon, dass die Berechnungen für die absehbaren innerstädtischen Umverteilungen mit 2,3 % für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport und mit 3,1 % für die Sortimentsgruppe Unterhaltungs- und Haushalt-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*selekttronik, Kleinelektrogeräte etc. sehr stark voneinander abweichen, ist zu konstatieren, dass die Prognosen der Umsatzumverteilungen vor allem in den Sortimentsgruppen Bekleidung/Schuhe/Sport und Bücher/Schreib- und Spielwaren recht hoch ausfallen.*

*Eine innerstädtische Umverteilung von mehr als 10% ist nicht nur nach der einschlägigen Rechtsprechung (10%-Schwelle) grenzwertig, sie ist in aller Regel als nicht verträglich einzustufen. Das Büro Junker + Kruse geht für die Sortimentsgruppe Textil, Schuhe, Lederwaren sogar von einer innerstädtischen Umsatzumverteilung in Höhe von 12% aus. In anderen Verträglichkeitsgutachten hält das Büro bereits Umsatzumverteilung in Höhe von 6-8 % für bedenklich. Die Begründung, dass sich die vorwiegend großflächigen Betriebsstrukturen in der Konzeption von OFB potenziell mildernd auswirken, sind rein spekulative Annahmen. Außerdem muss bei einer Prognose berücksichtigt werden, dass sich das Konzept jederzeit wandeln und zukünftig nach einem Eigentümer- und Betreiberwechsel ändern kann. Jetzt großflächig angelegte Ladeneinheiten können zukünftig durch Teilungen verkleinert werden. Bemerkenswert ist, dass die Sortimentsgruppen viel zu grob gefasst sind, um die Auswirkungen auf die einzelnen Sortimente präzise zu fassen. In dem Gutachten von Junker + Kruse wird aus der Arbeitshilfe des Landes NRW zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren zitiert, deren Mitautor Dr. Holger Pump-Uhlmann ist. Es wird darin darauf hingewiesen, dass bei einem innerstädtischen Flächenzuwachs von mehr als 15 % eine genaue Prüfung zu erfolgen habe. Der innerstädtische Zuwachs an Verkaufsflächen in Offenburg beträgt bei der Umsetzung des OFB-Konzepts 28 %. Bei der Realisierung von Verkaufsflächen in Höhe von 12.000 m<sup>2</sup>, wie es der B-Plan vorsieht. Läge der Zuwachs bei 29,5 %. Die Arbeitshilfe wird in dem Gutachten dahingehend zitiert, dass "ein Überschreiten ... [des innerstädtischen Verkaufsflächenzuwachses in Höhe von 15 %] jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter" (Gutachten Junker + Kruse vom November 2013, S. 7) voraussetzt. Eine Prüfung von derart grob gefassten Sortimentsgruppen wie im vorliegenden Fall ist alles andere als intensiv und kritisch und entspricht der Forderung der Arbeitshilfe des Landes NRW in keiner Weise!*

*Das Gutachten konstatiert in seinen Empfehlungen, dass eine Reduzierung der geplanten Größenordnung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport um bis zu 20% zu geringeren und damit verträglicheren Umsatzumverteilungen führen könnte (Gutachten Junker+ Kruse vom November 2013, S. 16). Die Vorlage des Bebauungsplans sieht dies indes nicht vor. Im Gegenteil werden jetzt im B-Plan sogar Abweichungen in drei anderen Sortimentsgruppen zugelassen, die bisher weniger problematisch in ihren Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel erschienen. Während die Gutachten sich am Konzept von OFB orientierten, werden nun gar in den Sortimentsgruppen Unterhaltungs- und Haushaltselekttronik Kleinelektrogeräte etc. (108 %), Bücher, Schreib- und Spielwaren und Hausrat (87 %), Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe etc. (249 %) immense Abweichungen vom OFB-Konzept zugelassen. Das Problem dabei ist, dass die Verträglich-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*lichkeit dieser Maximalabweichungen von den Gutachtern nicht belegt wurde, da diese lediglich die OFB-Konzeption zu bewerten hatten.*

*Durch einfache Interpolation lässt sich die voraussichtliche innerstädtische Umsatzumverteilung in diesen Sortimentsgruppen berechnen. Es handelt sich hierbei um die maximal mögliche Umverteilung, die sich aus der Ausschöpfung der Maximalgrößen ergibt, die der B-Plan zulässt. Je nach Berechnungsgrundlage wären dies:*

<i>Sortimentsgruppe</i>	<i>Innerstädt. Umsatzumverteilung im Maximum auf Datengrundlage GMA auf Basis der Festsetzungen des B-Plans</i>	<i>Innerstädt. Umsatzumverteilungen im Maximum auf Datengrundlage Junker + Kruse auf Basis der Festsetzungen des B-Plans</i>
<i>Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte etc.</i>	<i>10,2 %</i>	<i>16,6 %</i>
<i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>	<i>17 %</i>	<i>15 %</i>
<i>Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe etc.</i>	<i>13,3 %</i>	<i>14 %</i>

*Infolge der in den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegten Möglichkeiten in den Sortimentsgruppen Unterhaltungs- und Haushaltselektronik Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe etc. vom Konzept der OFB abweichen zu können, ergeben sich im Einzelfall gänzlich andere Umsatzumverteilungen in den jeweiligen Sortimentsgruppen. Damit sind die Aussagen der Gutachter unbrauchbar, die dem Konzept ja eine - wenn auch nicht uneingeschränkte - Einzelhandelsverträglichkeit zugebilligt haben. Sollte nach den Vorgaben des B-Plans in den Sortimentsgruppen vom OFB-Konzept abgewichen werden, so überschreiten die Werte im Maximalfall die 10%-Schwelle bei weitem. Eine Verträglichkeit wäre somit nicht mehr gegeben. Mit dieser willkürlichen Abweichung vom Konzept der OFB ist die Begrenzung der Verkaufsflächen nicht mehr durch die Gutachten begründet!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25 und 8.1.28

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Begrenzungen sind sehr wohl durch die Gutachten begründet. Wie auf den Seiten 59 ff. der raumordnerischen Auswirkungsanalyse dargelegt, wurde zur Bestimmung der genannten Obergrenzen hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden noch verträglich sind.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Es gibt keine Flächenangaben und Verträglichkeitsaussagen zur gastronomischen Nutzung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan sieht aufgrund der untergeordneten Bedeutung der gastronomischen Nutzung keinen Ausschluss oder eine differenzierte Steuerung der Gastronomie vor.

*Stellplätz. Garagen und Tiefgarage.*

*Zu diesem Punkt gibt es so gut wie keine Informationen!  
Wieviel Stellplatzablässe bezahlt die OFB?*

*Wie sieht überhaupt die genaue Berechnung der Stellplätze bezogen auf das Projekt aus?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4

*Was bezahlt die OFB für das Parkhaus?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.17

Die Frage einer Zahlung der OFB für das Parkhaus ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans und kann bei der Planung nicht berücksichtigt werden. Die OFB erwirbt das Grundstück inklusive aller baulichen Anlagen.

*Seit 2010 hat die Innenstadt um ca. 4.000qm VK zugenommen?  
Wie viele Stellplätze sind seitdem dazu gekommen/weggefallen? Bilanz?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Frage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und daher hier nicht abwägungsrelevant. Im Übrigen führt die Stadt keine entsprechende Statistik, in der neben den öffentlichen auch die privaten Stellplätze erfasst werden.

Rein zur Information wird deshalb mitgeteilt, dass in der Innenstadt gegenwärtig knapp 1.800 öffentliche Stellplätze vorhanden sind. Mit ca. 88 % befindet sich der Großteil in den öffentlichen Parkhäusern. Die Anzahl an Stellplätzen ist ausreichend. Im Übrigen wird auf Ziff. 8.1.4 dieser Darstellung verwiesen.

*Wie ist überprüft, dass die Anzahl der Parkvorgänge, insbesondere zu Spitzenzeiten bewerkstelligt werden kann?*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4 und 8.1.5

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

*Auch die Rückwirkungen auf Wilhelmstrasse und Grabenallee, sowie Okenstraße, Hauptstraße und Freiburger Straße, Lange Straße, Klosterstraße und Gustav-Ree-Anlage. Welche Auswirkungen gibt es durch die Änderung der Verkehrsströme auf Moltkestraße und Weinbergstraße? Ortenberger Strasse, Fessenbacher Strasse etc.*

## Stellungnahme der Verwaltung

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 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. 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.

*Wie sind Fahrradstellplätze vorgesehen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es sind gemäß der aktuellen Planung des Investors insgesamt ca. 60 Fahrradabstellplätze an vier Standorten, die dezentral über das Quartier verteilt sind, vorgesehen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *Gehrechte:*

*Was bedeutet dies genau? Welche Rechte und Pflichten erwachsen für wen daraus?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Gehrechte werden zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das bedeutet, dass jeder die entsprechenden Wege gehend benutzen darf. Die Belastung erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und zulasten des Grundstückseigentümers.

## *Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.*

*Was bedeutet das genau? Wer darf im Bereich der Gehrechte ein- und ausfahren?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt Bereiche fest, in denen Ein- und Ausfahrten errichtet werden dürfen. Er enthält keine Regelungen, wer in den Bereichen ein- und ausfahren darf. Für entsprechende Regelungen gibt es keine Rechtsgrundlage.

## *Lärmschutz:*

*Die angegeben Bezugsnormen (VDI 2719 und DIN 18005) waren nicht zur Ansicht ausgelegt. Auf Nachfragen konnte sie der zuständige Herr Edler trotz weiter Anreise nicht an selben Tag besorgen. Das Lärmgutachten basiert auf Angaben der Stadt zum Verkehr. Diese Angaben sind nicht überprüfbar, da ein Verkehrsgutachten offensichtlich nicht eingeholt wurde. Ein Gutachten, auf das Bezug genommen wird, ist nicht Bestandteil der Unterlagen in der Offenlage. Selbst das lediglich auf Durchschnittsangaben basierende Lärmgutachten prognostiziert in der Wohnumgebung des neuen Einkaufszentrums eine Überschreitung der Grenzwerte für Verkehrslärm. Die Überschreitung resultiert nicht etwa vom Schienenlärm, sondern aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen als Folge des Einkaufszentrums. Dies ist den Anwohnern nicht zuzumuten. Weitere und genauere Kritik vergleiche RA Simon.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan wird erneut offengelegt werden. Der erneuten Offenlage ist ein aktuelles Verkehrsgutachten beigefügt, so dass die Angaben im Lärmgutachten überprüft werden können. Die DIN-Vorschriften können ab sofort auf Nachfrage im Technischen Rathaus eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Es wird gewährleistet sein, dass während der Offenlage die Vorschriften unmittelbar auf Nachfrage eingesehen werden können. Eine Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

*Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden berechtigt und verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sons-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*tige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen:*

*Der Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst, für den Bürger aber noch keine verbindlichen Festsetzungen trifft. Der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und sich auf Teile des Gemeindegebiets beschränkt. Er enthält für die Bürger und die Baubehörden verbindliche Festsetzungen und regelt, wie die Grundstücke bebaut werden können. Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen.*

*Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung, Flächen für Verkehrsanlagen. Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben enthält der Plan auf fachgesetzlichen Bestimmungen beruhende Planungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken, z.B. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Verkehrsstrassen. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; dies bedeutet, dass zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan kein wesentlicher inhaltlicher Widerspruch bestehen darf. Im Fall der Bebauung des bisher als Grünanlage genutzten innerstädtischen Areals wäre dies jedoch nach Verabschiedung eines Satzungsbeschlusses zum B-Plan 152 der Fall.*

*Seit dem 21.11.2009 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg wirksam. Darin ist der westliche Teil des für die Bebauung mit einem Einkaufscenter vorgesehenen Areals als "gemischte Baufläche Bestand" ausgewiesen, der südöstliche Bereich mit der Gustav-Rée-Anlage als "Grünfläche Bestand". Der Parkbereich, der bisher oberhalb der bisherigen Sparkassen-Tiefgarage liegt, soll nach Aussagen des Bebauungsplans vollständig bebaut werden. Die Grünanlage entlang des Stadtgrabens soll erhalten bleiben. Auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 heißt es: "Die Grünanlage wird insgesamt erhalten, nur der untergeordnete Ausläufer als weitestgehend begrünte Parkgarage entfällt" Nachfolgende zeichnerische Gegenüberstellung des betroffenen Areals vor und nach einer evtl. Bebauung verdeutlichen, dass diese Aussage die Fakten nicht richtig wiedergibt.*

*Die Gustav-Rée-Anlage samt Parkdeck und dem darüber befindlichen Park ist im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg als Grünfläche ausgewiesen. In Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das geplante Einkaufscenter erscheint es unerlässlich, dass auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss, um somit den Erfordernissen des BauGB zu entsprechen. Eine einfache Erläuterung wie es sie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 auf Seite 8 unter Punkt 4.3 "Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan" wiedergibt, erscheint planungsrechtlich mehr als fraglich. Denn zu behaupten, dass bei der Neubebauung die "Grünanlage insgesamt erhalten" bleibe, nur der "untergeordnete Ausläufer als weitestgehend begrünte*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Parkgarage" entfielen, ist eine Verharmlosung, die den tatsächlichen Aussagen des Flächennutzungsplans nicht Rechnung trägt. Im unten abgebildeten Luftbild ist ersichtlich, dass das Areal mit großkronigen Bäumen bewachsen ist und ein elementarer Bestandteil der innerstädtischen Grünanlage ist. Es erscheint deshalb zwingend notwendig, dass vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil" eine Änderung des Flächennutzungsplans in seinen Aussagen zum begrünnten Freiraum der Offenburger Innenstadt erfolgen muss. Die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,9 belegt zudem, dass es sich in diesem Areal nicht mehr um eine Grünfläche handelt, sondern um einen nahezu vollständig bebauten Bereich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.10

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass nur ein untergeordneter Teil der Grünfläche entfällt. Die Grünfläche als Ganzes bleibt erhalten und wird in Teilen auch qualitativ aufgewertet.

## *Denkmalschutz:*

*Durch die Bebauung auf der Tiefgarage wird die Ansicht des historisch bedeutsamen Klosters erheblich beeinträchtigt und seine Wirkung im Stadtbild deutlich verändert. Hierzu gibt es überhaupt keine Bemerkungen. Verstößt das nicht gegen Denkmalschutzrecht?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.14

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

## *Begründung – Entwurf:*

*Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll im ausreichenden und angemessenen Umfang stattgefunden haben. Allein durch die Tatsache, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit unter dem Vorbehalt stattgefunden hat, dass die Bieter zustimmen müssen, lässt diesen Umstand ja gar nicht überprüfen. Zudem liegen die Verträge die hierzu Auskunft geben könnten gar nicht aus. Zu einer korrekten frühzeitigen Beteiligung hätte wohl auch die Auslage der Gutachten zu den anderen Bietern gehört.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.19 und 8.1.26

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

sind die Verträge nicht unmittelbarer Teil des Bebauungsplanverfahrens. Sie gehören nicht zu den Unterlagen die offengelegt werden.

*Alle Veranstaltungen die durchgeführt wurden, haben sich durch einen ausgesprochen unkritischen Umgang mit der Centeransiedlung ausgezeichnet. Auch die Moderation von OB Schreiner war durchweg voreingenommen und parteiisch. Der grobe, hektische und unsouveräne Ausschluss von Gemeinderat Silvano Zampolli wegen angeblich zu großer Nähe zu ECE Kritikern und möglicher Schadensersatzansprüche durch die ECE steht nun auch nicht gerade für ein transparentes Vorgehen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.*

*Am 16.10.2013 wurden zudem von OB Schreiner und BM Martini falsche Angaben zum Verfahrensstand gemacht. Ohne "Bewusstsein" ist anscheinend die Verwaltungsspitze von der Dialogphase in die Angebotsphase eingetreten. Dabei hat sie es anscheinend durchaus versäumt ohne den Druck möglicher Schadensersatzforderungen "hart" über die Verträglichkeit zu verhandeln. Allem Anschein nach wohl aus der Angst, dass letztlich der seit dem Ausscheiden der MAB einzig verbliebene "ernstzunehmende" Bieter OFB abspringen könnte. (Wie die Bewertungsergebnisse zeigen, waren die beiden anderen Bieter wohl nur "Schmuckwerk", um behaupten zu können, man habe verhandelt). Wie wenig beeindruckend die Verhandlungsposition der Stadtspitze war, zeigt sich ja auch daran, dass am 16.10.2013 die Stadt mit stolzer Brust verkündet hat, dass sie eine Höchstgrenze von 6.000qm für die Sortimentsgruppe Schuhe, Sport, Bekleidung festsetze. Im verbindlichen Angebot ist die OFB dann auf 6.450qm in dieser Gruppe hochgegangen und hat den Zuschlag erhalten. Vielleicht ein Test, wie stark die Stadt ist, wenn es um die Einhaltung von angebotlichen Höchstgrenzen geht. Für die OFB offensichtlich ein erfreuliches Signal für spätere "Nachverhandlungen" ...*

*Einen Einblick hinter die Kulissen hat Herr de Chapeaurouge gewährt, »An den Begründungen der Fraktionen in der Sitzung am Montag habe ich erkannt, dass die Information der Stadträte hätte umfangreicher sein müssen.« Sie hätten nur das nachgebetet, was ihnen die Verwaltung gefiltert vorgelegt habe. Bei anderen Verfahren finde eine intensive Auseinandersetzung auf breiter Basis - auch mit den Entscheidungsträgern statt. In Offenburg dagegen hätten die Bieter nur mit der Oberbürgermeisterin, dem Baubürgermeister, der Sparkasse und diversen Beratern reden können, sagt de Chapeaurouge. Das Gespräch mit den Räten habe leider nicht stattfinden sollen. >>Die Personen, die am Montag in der Sitzung sprachen, habe ich vorher nie gesehen.<< In der Außenwahrnehmung hat es deutlich an Transparenz gemangelt; Innen anscheinend auch. Es stellt sich sogar die Frage, welche Informationen den einzelnen Gemeinderäten vor der Abstimmung am 16.12.13 zum intensiven Beschäftigen zur Verfügung gestellt wurden. Mögliche Schadensersatzforderungen bei Ablehnung der Bieterpläne wurden insbesondere durch BM Jopen jedenfalls öffentlich kundgetan. Auch hier stellt sich die Frage, welche Art von parteiischer Durchsetzungsgewalt eigentlich noch angemessen und transparent ist. Ende November hielt die Stadt eine Pressekonferenz mit den Gutachtern ab, um die Vorzüge der Bieter-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*pläne darzustellen. Zu diesem Zeitpunkt hätte sich niemand der Beteiligten negativ über die Pläne äußern dürfen ohne nicht in die Gefahr von Schadensersatzansprüchen zu kommen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen beziehen sich auf das Vergabeverfahren. Das Vergabeverfahren unterscheidet sich vom Bebauungsplanverfahren. Es handelt sich somit auch um keine abwägungsfähigen Belange.

## *Landes- und Regionalplanung:*

*Stolz verkündet die Stadt, dass es kein Raumordnungsverfahren braucht. Dass es dies nicht braucht, weil die gravierenden Umverteilungsverluste und Abschöpfungen in der eigenen Innenstadt erfolgen, möchte die Stadtspitze am liebsten verschweigen und legt nicht von sich aus Stellungnahmen von der IHK und dem Handelsverband aus, sondern erst auf Druck der Öffentlichkeit. Transparente Öffentlichkeitsarbeit sieht anders aus. Der von BM Martini öffentlich gemachte Vorwurf einer "Interessenvertretung" gegenüber dem Handel bei IHK und Handelsverband, seien zwei Bemerkungen hinzugefügt. Die GMA ist mit Centerbetreibern wirtschaftlich eng verflochten; sie hat noch NIE ein Center abgelehnt. Hier sieht Herr BM Martini keine für ihn erwähnenswerten Interessenkollisionen. 1999 gab es eine Informationsfahrt zum ECE Center nach Bayreuth. Dabei gab es u.a. eine Diskussion mit der dortigen IHK, die ein klarer Befürworter des ECE Centers war. Handelsverband und IHK vertreten eben auch den Handel, der sich gerne in Centern ansiedelt und ist schon deswegen nicht so voreingenommen wie z.B. die GMA. Von einem verantwortlichen Baubürgermeister sollte man doch eigentlich eine gewisse Ausgewogenheit und professionelle Sachlichkeit erwarten können. Die Stellungnahmen der IHK und Handelsverband nicht von sich aus, auch wenn rechtlich nicht zwingend erforderlich, nur auf öffentlich Druck und unter Verweis auf seine "Versprechungen" nachträglich offenzulegen, zeugt gleichfalls nicht davon, dass ein transparenter Umgang mit wichtigen Informationen ein Herzensanliegen der Stadtspitze ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die GMA steht dem Centerbetreiber weder nahe noch sind beide Unternehmen in irgendeiner Weise wirtschaftlich verflochten. Dessen ungeachtet wurde die Verträglichkeit nicht nur von der GMA, sondern auch von Junker/Kruse gutachterlich geprüft. Die angesprochenen Stellungnahmen wurden im Rahmen des raumordnerischen Abstimmungsverfahrens von den Beteiligten an das Regierungspräsidium Freiburg geschickt. Stellungnahmen die nicht im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Bebauungsplanaufstellung abgegeben wurden, werden, sofern sie sich inhaltlich auf die Planung beziehen auch in das Verfahren integriert. Stellungnahmen können aber nur dann in die Beschlussvorlage übernommen werden, wenn sie der Stadt rechtzeitig vorliegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Es wird beschrieben, dass es u.a. um die Ansiedlung von Fachgeschäften für Herren- oder Kinderbekleidung geht. Solche Geschäfte tauchen bei den potentiellen Mietern überhaupt nicht auf. Es ist auch die Frage, ob es den Typus von Geschäften, den sich die Stadtspitze vorstellt (ehemals Herren Harder) überhaupt noch gibt, geschweige denn, dass beratungsorientierte Fachgeschäfte in gemanagte Center gehen. Insgesamt herrscht ein kompletter Wirrwarr an Aussagen zu der Qualität des Centerbesatzes. "Hochwertige Fachgeschäfte", "Hakesche Höfe Flair" stehen dann Anbieter wie Tamaris und Deichmann (unteres Preissegment im Schuhbereich) oder TKMaxx ("Rudisresterampe für 5-10 Jahre alte Ware, die in eBay oder outletcentern keine Käufer mehr findet, im Stile von 1 € Shops) gegenüber. Auf der einen Seite wird den Bürgern mit hochfliegenden Vorstellungen eine positive Grundeinstellung zur Centeransiedlung schmackhaft gemacht, die in der Umsetzung nun genau nicht das bringt, was versprochen wurde.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bei den vorliegenden Angaben des Investors zu den potentiellen Mietern handelt es sich um namhafte und attraktive Betreiber. Da die Angaben zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht belastbar sind und einzelne Geschäftsbetreiber nicht durch den Bebauungsplan oder städtebaulichen Vertrag verbindlich vorgegeben werden können, sind sie in die Bewertung der Verträglichkeit nicht eingeflossen.

*Zum anderen werden nie die Veränderungen erwähnt oder bewertet, die sich in Offenburg ergeben haben. Mode Zinser hat um 2.500qm erweitert und im Karstadt hat sich die Fläche für Mode von ca. 2.000qm auf über 4.000qm verdoppelt. Hatten wir mit Keilbach und Boschert Flächen für Mode in Höhe von gut 7.000qm mit dem Herren Harder von insgesamt 7.500qm, so hat heute Mode Zinser alleine 7.500qm und zusätzlich H&M ca. 2.500qm also an gleicher Stelle 10.000qm. Hinzu kommt Karstadt mit zusätzlich 2.000qm und viele weitere neue Anbieter im Modebereich, die vorher durch andere Sortimentsgruppen besetzte Flächen nutzen. Bench, Halhuber, Pimkie, Engbers, S. Oliver, Mephisto, Mustang u.a.. All diese Veränderungen sind nirgends erwähnt geschweige denn bewertet!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.22, 8.1.25 und 8.1.28

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

*Wie genau wird die Stellplatzversorgung nachgewiesen? Verkauf. Wohnen, Gastronomie?*

*Welchen Preis zahlt die OFB für das Parkhaus?*

*Wieviel Stellplatzablöse ist noch zu entrichten?*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Wo ist der Nachweis, dass Verkehr und Parken bei der angestrebten Nutzung überhaupt funktionieren?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe oben, ferner 8.1.1, 8.1.4 und 8.1.5

*Die Stadthalle prägt mit ihren markanten Ecktürmen die Ostsilhouette der Innenstadt, und wird daher als stadtgeschichtlich bedeutsam eingestuft.*

*Was wird mit ihr nach heutigem Stand passieren? Wann wird die OFB ihren Planungsstand dazu mitteilen?*

*Zu erwarten ist doch auch hier ein bekanntes Muster:*

*Durch die hohe Wertschätzung der Bürger für die alte Stadthalle im Laufe des Verfahrens, sah sich jeder Bieter "verpflichtet bis genötigt" die Stadthalle im schönsten Licht in seinen Plänen darzustellen. Nun ist der öffentliche Druck vorbei und laut Bebauungsplan und wohl auch den Verträgen ist nichts verbindlich geregelt, außer das die Silhouette irgendwie wieder auftaucht. Wie sieht hier die konkrete Vereinbarung mit der OFB aus?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

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

*Lärmbelastung, siehe Ausführungen RA Simon*

*Lärm in diesem Ausmaß ist den Anwohnern nicht zuzumuten. Das Gutachten enthält Fehler und geht von nicht überprüfbaren Durchschnittswerten, nicht Höchstwerten aus. Der Ideenteil ist nicht ersichtlich, außer dem lapidaren Hinweis Wohnbebauung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2

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

*Die Innenstadt soll gegenüber den Gewerbegebieten gestärkt werden. Mit Überangebot an Flächen siehe Verträglichkeit und der Schaffung von Verkehrsproblemen wird die Innenstadt geschwächt.*

*Das angestrebte räumliche Einzelhandelskonzept mit einem funktionalen Dreieck (Tripol) "Lindenplatz", "Mittlere Hauptstraße", "Nördliche Innenstadt" hat erhebliche strukturelle Schwächen. Zum einen sind die Pole relativ weit auseinander. Zum anderen kann die Lange Straße überhaupt nicht eine gut frequentierte Einkaufsstraße werden. Dafür müsste dort nicht nur der Verkehr beruhigt und der öffentliche Raum massiv gestalterisch aufgewertet werden. Um als Einkaufsstraße funktionieren zu können, bräuchte die Straße- wie bei jeder vernünftigen Einzelhandelslage üblich -*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*an beiden Seiten Einzelhandelsgeschäfte. Allein die Lage der Klosterschule verhindert diese Aufwertung der Langen Straße im nördlichen Bereich. Auch ein "Magnet" in Verlängerung der Langen Straße im Bereich der nördlichen Innenstadt kann dieses Defizit nicht kompensieren.*

*Bei dem Entwurf und Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird die angestrebte Aufwertung der nördlichen Hauptstraße zwischen Fußgängerzone und Bahnhof durch ein Einkaufscenter, das seine Erschließung (Mall) im Blockinnenbereich hinter der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung (Westseite der Hauptstraße) hat, behindert. Zu allem Überfluss wird sogar noch eine Einzelhandelsnutzung in dem zur Hauptstraße gelegenen und fälschlicherweise als "SO-2 Einkaufsquartier" tituliertem Sondergebiet ausgeschlossen. Durch die Anlage der Laufwege im Blockinnenbereich entsteht ein zweiter "Holm", der in Konkurrenz zur Hauptstraße tritt. Um dies zu verhindern, müsste es schon mehrere Querverbindungen von der Hauptstraße aus in das östlich der Hauszeile gelegene Areal geben. Das Konzept sieht dies jedoch nicht vor. Im Falle der Realisierung wird ein neuer Pol geschaffen, der den bisherigen innerstädtischen Hauptversorgungsbereich nachhaltig verändern und das "innerstädtische Magnetfeld" (Fußgängerströme) neu justieren wird. Aus den Erfahrungen anderer Städte kann man prognostizieren, wie sich die Passantenfrequenzen verändern werden, Es wird zu einer Verstärkung zwischen der südlichen Hauptstraße und dem Einkaufscenter führen und zu einer gleichzeitigen Verringerung in Richtung Steinstraße und Lindenplatz kommen. Eine funktionale Veränderung des Hauptversorgungsbereichs würde dadurch eintreten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8, 8.1.11 und 8.1.27

Die Festsetzungen für das SO2 Einkaufsquartier wurden wie in 8.1.11 dargestellt geändert. Aus den weiteren Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Das Konzept sieht gerade nicht den Bau einer klassischen Mall vor, sondern die Entwicklung eines offenen Einkaufsquartiers.

*Was genau sind neue Betriebskonzepte und wie verbinden sich diese mit Ziel hochwertigen Fachhandel anzusiedeln? Und wieder sollen Flächen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden, aber können letztlich nicht. s.o.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.25 und 8.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die heute anzutreffenden Betriebskonzepte bzw. Betriebsformen (Charakterisierung eines Handelsbetriebes nach Sortiment, Größe, Bedienungsform und Betriebspolitik) unterscheiden sich sehr deutlich von traditionellen Geschäften. Neue Betriebskonzepte und hochwertiger Fachhandel schließen sich dabei nicht gegenseitig aus. Beide las-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

sen sich an attraktiven Standorten nieder. In der Innenstadt sollen Standortvoraussetzungen geschaffen werden, damit sich sowohl hochwertiger Fachhandel wie auch neue Betriebskonzepte ansiedeln können.

*Wie ist das Thema Fahrrad und Center im Detail und auch ganz praktisch gelöst?*

### Stellungnahme der Verwaltung

Regelungen zur Befahrbarkeit der Stadtgassen mit Fahrrädern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

*Auf der Rückseite der Stadthalle gibt es eine bereits bestehende Anbindung an die Hauptstraße. Das gewährleistet wohl kaum eine "hohe" Anbindung an die nördliche Hauptstraße; das ist eine totale Verzerrung der Gegebenheiten. Die nördliche Hauptstraße hat gerade keine hohe Anbindung, im Gegenteil so wie der Präsentation als "freudscher Versprecher" beschrieben, hat die Hauptstraße im Norden jetzt endlich einen "Endpunkt".*

### Stellungnahme der Verwaltung

Das neue Quartier zeichnet sich gerade durch seine enge Vernetzung mit der Umgebung und seiner hohen Durchlässigkeit aus. Die Struktur, durch die auch die historische Innenstadt geprägt ist, wird nach Norden fortgesetzt. Es gibt keine Endpunkte oder gefangene Räume.

siehe 8.1.8

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Es gibt keine Unterlagen zum Verkehr in der Offenlage. Eine störungsfreie Anbindung an die Innenstadt wäre wohl nur durch Schaffung einer Verlängerung der Fußgängerzone zu schaffen, was wiederum die Verkehrssituation in der Innenstadt, insbesondere für die Anwohner, sehr belasten würde.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Um die Anbindung des Einkaufsquartiers an die Innenstadt zu verbessern, wird die Gustav-Rée-Anlage zwischen Lange Straße und Hauptstraße verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Gleichzeitig wird eine Durchfahung von Westen nach Osten unterbunden.

*Die vertraglichen Regelungen werden eben nicht dauerhaft seien können. Einer Argumentation des Centerbetreibers mit wirtschaftlichen Notwendigkeiten wird zu "Nachbesserungen" führen können. Dass die Stadt letztlich keine harte Position hat, hat sich doch bereits in der Erhöhung des Anteils von 6.000qm auf 6.450qm gezeigt. Es gilt eine Flächenobergrenze für den "Textilbereich". Was ist damit gemeint? Nur Bekleidung oder Schuhe, Sport und Bekleidung? Bitte um Präzisierung.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt eine Obergrenze von 6.450 qm für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ fest.

*Der Bereich des SO 1 wurde von der OFB erworben? Wann genau? Wie lautet der Vertrag? Wann wird / wurde er notariell beglaubigt abgeschlossen?*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der dreiseitige Vertrag zwischen OFB, der Sparkasse Offenburg-Ortenau und der Stadt Offenburg, der den Grundstückskaufvertrag beinhaltet, wurde am 15.05.2014 notariell beglaubigt abgeschlossen. Grundstückskäufe sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

*Das Sondergebiet Einkaufsquartier hat genau den Schwerpunkt Einzelhandel und nur ein gewisses Maß an Nutzungsmischung. Es ist nie wirklich untersucht und ausgelotet worden, was an Wohnnutzung, Ärztehaus, kulturellem Angebot möglich wäre, da man sich von vorneherein darauf festgelegt hat, keine angemessene Potential- und Verträglichkeitsanalyse zu machen.*

*Professor Peters aus Tübingen kommt in seinem Sammelband über strafrechtliche Fehlerurteile bei der Ursachenforschung für Fehlerurteile zu dem entscheidenden Ausgangspunkt, Am Anfang eines Fehlerurteils steht immer ein Vorurteil.*

*Die Stadtspitze hat das Vorurteil, dass ein gemanagtes Center die richtige Lösung ist von Anfang an vertreten. Und so werden nun die in der Sache durchaus kritischen aber nachträglichen Gutachten zur Verträglichkeit "schönbedingt" und mit dehnbaren Seilen scheinbar gesichert. Zu den Gutachten sei an dieser Stelle an die umfangreichen Ausführungen der IHK, des Handelsverbandes, RA Simon und von Dr. Pump-Uhlmann verwiesen, die die Unterstellung einer nachhaltigen Verträglichkeit deutlich infrage stellen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.15

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

*Auch wenn der Grundgedanke der Begrenzung der Parkflächen sinnvoll ist, so ist damit nicht sichergestellt, dass zu den wesentlichen Einkaufszeiten für die erhöhten Verkaufsflächen angemessene Parkplätze zur Verfügung stehen. Das Außerachtlassen des gesamten Verkehrskonzeptes ist grob fahrlässig. Ein Park- und Verkehrsinfarkt ist mehr als wahrscheinlich und schadet der gesamten Innenstadt von Offenburg nachhaltig. Gerade in Zeiten der Konkurrenz zum komfortablen Einkauf im Internet ist ein vorhersehbares Verkehrschaos eine gravierende und nachhaltige Schwächung der Attraktivität der Offenburger Innenstadt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1 und 8.1.4

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

*Helpen neue Flächen der Innenstadt im Kampf gegen das Internet? Die Formel gegen den Interneteinkauf lautet "Erlebniseinkauf" und qualitative persönliche Beratung. Erlebnis entsteht in der Regel nur da, wo was los ist. wo man sich trifft und wo auch eine persönliche Beziehung entstehen kann. Bisher reagiert Offenburg in seinem Rahmen auf derartige Bedürfnisse, denn der Organismus Innenstadt funktioniert ja durchaus. Zu behaupten und den Eindruck zu erwecken, dass zusätzliche Fläche allein ein Mittel gegen das Internet sei ist so absurd, wie ein Feuer mit Benzin zu löschen. mit der Überlegung ist doch ne Flüssigkeit. Im Gegenteil ein Überangebot an Flächen, schafft eher Leerstände und eine unangenehme Atmosphäre in der Stadt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Nach allen verfügbaren Studien und Handlungsempfehlungen wird davon ausgegangen, dass möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen des Online-Handels auf die Innenstädte am besten durch eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt begegnet werden kann. Die Innenstadt Offenburgs soll durch den Abbau von Angebotsdefiziten gestärkt werden.

*Abschließend halte ich den Bebauungsplan, die frühzeitige Beteiligung und das bisherige Abwägungsverhalten der Stadtverwaltung für grob fehlerhaft. Sollten keine wesentlichen Nachbesserungen erfolgen, behalte ich mir Schadensersatzansprüche aus jeglichem Rechtsgrund auch gegen die Amtsträger vor, da dann diese sehenden Auges trotz Hinweisen auf die Bedenken ein Verfahren durchziehen, das im Ergebnis womöglich gekippt wird, weil von der Stadt im Ergebnis einzustellende Belange und Berücksichtigung von Bedenken nicht eingestellt bzw. berücksichtigt wurden. Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **8.2.36**

**Herr Erich und Meta Linz, Brucknerstr. 89, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 12.05.2014

*Unterzeichner sind Eigentümer des Anwesens Hauptstr. 21 (Flst.-Nr. 811) und damit als Angrenzer von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unmittelbar betroffen. Wir haben Herrn Hans-Joachim Timm, Dipl.-Ing. Freier Architekt, Am Spitalberg 2, 77654 Offenburg, bevollmächtigt, ggf. erforderliche Verhandlungen mit der Stadt Offenburg zu führen. In einem Besprechungstermin am 08.05.14 im Technischen Rat-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*haus der Stadt Offenburg (Teilnehmer: Herr Peter Winkels und Herr Guntram Edler, Stadt Offenburg sowie Herr H.-J. Timm, Architekt) wurden folgende Sachverhalte detailliert erörtert und einvernehmlich festgestellt:*

*Die genaue Lage der baulichen Anlagen im gemeinsamen Grenzverlauf Flst.-Nr. 810 I 811 kann derzeit nicht eindeutig festgestellt werden (-> siehe beigefügte Kopie "Handriss", dort orange markiert). Eine kleine Teilfläche unseres Flst.-Nr. 811 ist für uns weder zugänglich noch nutzbar, sie wird derzeit wahrscheinlich als Bestandteil des zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes ("Büro") auf Flst.-Nr. 810 genutzt (-> siehe beigefügte Kopie "Handriss", dort grün markiert).*

*Wir streben daher an, dass im Bereich der im beigefügten "Handriss" orange markierten Fläche die Grundstücksgrenze ggf. so verschoben wird, dass Außenwände unseres Anwesens auch vollständig auf unserem Grundstück liegen, insoweit ggf. ein "Streifen" des Flst.-Nr. 810 in unser Eigentum (Flst.-Nr. 811) übergeht und die für uns weder zugängliche noch nutzbare, im beigefügten "Handriss" grün, markierte Fläche unseres Flst.-Nr. 811 in das Eigentum Flst.-Nr. 810 übergeht, zusammenfassend also, dass zukünftig in diesen Bereichen alle Außenwände unseres Anwesens auch auf unserem Grundstück liegen und die Grundstücksgrenze mit der auf unserem Grundstück vorhandenen Bebauung korrespondiert.*

*Wir wollen daher, dass folgende Punkte im Bebauungsplan berücksichtigt werden: Die "Grenze des räumlichen Geltungsbereichs" soll an die noch zu ändernde Grundstücksgrenze Flst.-Nr. 810 I 811 angepasst werden.*

*Die im Bebauungsplan eingezeichnete "Baugrenze" soll in diesem Bereich dementsprechend mit einem Abstand von 5,00 m zu unserem Flst.-Nr. 811 eingezeichnet werden. Dieses Maß soll auch angegeben werden.*

*Damit ist verbunden:*

*Die vor unseren (dann an der Grundstücksgrenze liegenden) Außenwänden notwendige Abstandsfläche liegt als Mindest-Abstandsfläche (2,50 m) auf Flst.-Nr. 810 und ist gemäß für unser Grundstück geltendem B-Plan (= "MK") i.V.m. LBO, § 5, Abs. 7, Nr. 2 (Abstandsfläche  $\geq 0,2 \cdot$  Wandhöhe) ausreichend für eine Wandhöhe  $\leq 12,50$  m. Dies korrespondiert mit der umgebenden Bestands-Bebauung als auch mit der im B-Plan festgesetzten Wand-/Traufhöhe der Neu-Bebauung.*

*Die auf Flst.-Nr. 810 geplante Neu-Bebauung hält ebenso diese Mindest-Abstandsfläche (2,50 m) ein, was gemäß Baugebiets-Festsetzung im B-Plan (= "SO") i.V.m. LBO, § 5, Abs. 7, gleichfalls eine ausreichende Wandhöhe erlaubt. Die Addition der vorgenannten Abstandsflächen ( $= 2 \cdot 2,50$  m) ergibt die erwähnten 5,00 m.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Neuregelung des Grundstücksverlaufs kann nur im Einvernehmen mit dem Nachbarn, der Sparkasse Offenburg, erfolgen. Ggf. ist die Übernahme einer Baulast

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

durch die Sparkasse erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der beabsichtigten Planung des Einwanderhebers nicht entgegen. Für die beabsichtigte Planung und die Grenzregelung muss insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht angepasst werden. Der Bebauungsplan trifft grundsätzlich keine Festsetzungen zu den Grundstücksgrenzen. In der Regel orientiert sich die Abgrenzung des Geltungsbereichs an den vorhandenen Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenzen. Eine Anpassung des Geltungsbereichs, an die von Ihnen gewünschten Grundstücksgrenzen wäre nicht sachgerecht und würde dem vorgebrachten Anliegen auch nicht dienlich sein.

Eine Verschiebung der Baugrenze ist in dieser Angelegenheit grundsätzlich nicht erforderlich. Eine Baugrenze erlaubt lediglich, dass entlang der Grenze gebaut wird. Im Gegensatz zu einer Baulinie, kann die Fassade von der Baugrenze auch zurückbleibe. Die Abstandsflächen sind unabhängig vom Verlauf der Baugrenzen einzuhalten. Sollte die Grenze, wie angeregt, neu gezogen werden, müsste die Bebauung auf dem Nachbargrundstück entsprechend 5,00 Abstand halten.

Die Anregung wird hinsichtlich der Vermaßung berücksichtigt.

## 8.2.37

**Frau Marianne Lipps, Im neuen Feld 26, 77746 Schutterwald**

Schreiben vom 19.05.2014

- *Leerstehende bzw. Verlagerung der Geschäfte  
Innenstadt (Filialisten)*
  - *Problematische Parksituation*
  - *Problematische Logistiksituation*
  - *Stellenabbau im Einzelhandel Innenstadt- Umsatzverlagerung*
  - *Vereinsamung der Hauptstraße, Steinstraße, Lindenplatz etc.*
- Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.4, 8.1.18 und 8.1.25

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.38

**Frau Martine Niemeyer, Königenberg 2, 77654 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*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 allge-  
meinen Bedarf Center Lebensmittel + Elektro.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Entgegen den Darstellungen ist in der Innenstadt weder ein größerer Lebensmittel-  
markt noch ein Elektromarkt vorhanden. Der Einwand wird zurückgewiesen.

## 8.2.39

**Perikolini, Hohberg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Umsatzrückgang*
- *Lindenpatz gefährdet*
- *Arbeitsplatz gefährdet*
- *Einzelhandel hat in Offenburg so schon zu kämpfen*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.18 und 8.1.25

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 8.2.40

**Herr Dr. Holger Pump-Uhlmann, Dipl.-Ing. Architekt, Schreiberkamp 11, 38126  
Braunschweig**

Schreiben vom 17.05.2014

*In meiner Eigenschaft als Berater der City Partner Offenburg sende ich Ihnen beilie-  
gend meine Bedenken und Einwände gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 152  
"Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil".*

*Die folgenden Einwände gegenüber dem B-Plan gliedern sich in vier Teilaspekte:*

1. *Das Plangebiet des Bebauungsplans in Bezug zu den Aussagen des Flächennutzungsplans*
2. *Aufteilung des B-Plans in zwei Sondergebiete*
3. *Festsetzungen bzgl. der Begrenzung der Verkaufsflächen*
4. *Städtebauliches Gesamtkonzept*

*1. Das Plangebiet des Bebauungsplans in Bezug zu den Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Offenburg und die damit verbundene planungsrechtliche Relevanz*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 1.1 Aufgabe der Bauleitplanung

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden berechtigt und verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Es gibt zwei Arten von Bauleitplänen:

- Der Flächennutzungsplan, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst, für den Bürger aber noch keine verbindlichen Festsetzungen trifft.
- Der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und sich auf Teile des Gemeindegebiets beschränkt. Er enthält für die Bürger und die Baubehörden verbindliche Festsetzungen und regelt, wie die Grundstücke bebaut werden können.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen.

Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben enthält der Plan auf fachgesetzlichen Bestimmungen beruhende Planungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken, z.B. Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Verkehrsstrassen.

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; dies bedeutet, dass zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan kein wesentlicher inhaltlicher Widerspruch bestehen darf. Im Fall der Bebauung des bisher als Grünanlage genutzten innerstädtischen Areals wäre dies jedoch nach Verabschiedung eines Satzungsbeschlusses zum B-Plan 152 der Fall.

Seit dem 21.11.2009 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg wirksam. Darin ist der westliche Teil des für die Bebauung mit einem Einkaufscenter vorgesehenen Areals als "gemischte Baufläche Bestand" ausgewiesen, der südöstliche Bereich mit der Gustav-Ree-Anlage als "Grünfläche Bestand". Der Parkbereich, der bisher oberhalb der bisherigen Sparkassen-Tiefgarage liegt, soll nach Aussagen des Bebauungsplans vollständig bebaut werden. Die Grünanlage entlang des Stadtgrabens soll erhalten bleiben. Auf Seite 8 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 heißt es: "Die Grünanlage wird insgesamt erhalten, nur der untergeordnete Ausläufer als weitestgehend begrünte Parkgarage entfällt." Nachfolgende zeichnerische Gegenüberstellung des betroffenen Areals vor und nach einer evtl. Bebauung verdeutlichen, dass diese Aussage die Fakten nicht richtig wiedergibt.

## 1.2 Schlussfolgerung

Die Gustav-Ree-Anlage samt Parkdeck und dem darüber befindlichen Park ist im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg als Grünfläche ausgewiesen. In Zusammenhang mit der Bauleitplanung für das geplante Einkaufscenter erscheint es uner-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*lässlich, dass auch der Flächennutzungsplan geändert werden muss, um somit den Erfordernissen des BauGB zu entsprechen. Eine einfache Erläuterung wie es sie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 auf Seite 8 unter Punkt 4.3 "Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan" wiedergibt, erscheint planungsrechtlich mehr als fraglich. Denn zu behaupten, dass bei der Neubebauung die "Grünanlage insgesamt erhalten" bleibe, nur der "untergeordnete Ausläufer als weitestgehend begrünte Parkgarage" entfiere, ist eine Verharmlosung, die den tatsächlichen Aussagen des Flächennutzungsplans nicht Rechnung trägt. Im unten abgebildeten Luftbild ist ersichtlich, dass das Areal mit großkronigen Bäumen bewachsen ist und ein elementarer Bestandteil der innerstädtischen Grünanlage ist. Es erscheint deshalb zwingend notwendig, dass vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil" eine Änderung des Flächennutzungsplans in seinen Aussagen zum begrünten Freiraum der Offenburger Innenstadt erfolgen muss. Die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,9 belegt zudem, dass es sich in diesem Areal nicht mehr um eine Grünfläche handelt, sondern um einen nahezu vollständig bebauten Bereich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.10

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass nur ein untergeordneter Teil der Grünfläche entfällt. Die Grünfläche als Ganzes bleibt erhalten und wird in Teilen auch qualitativ aufgewertet.

## *2. Aufteilung des B-Plans in zwei Sondergebiete*

*Das Areal des Bebauungsplans Nr. 152 "Nördliche Innenstadt- Unionsrampe, südlicher Teil" ist im Rahmen des B-Plans in zwei Sondergebiete aufgeteilt. Das eine "SO-1 Einkaufsquartier" genannte Gebiet umfasst den Bereich des geplanten Einkaufszentrums, der westliche, "SO -2 Einkaufsquartier" titulierte Bereich beinhaltet die Gebäude Bahnhofsstraße 23 und 25 sowie ein unmittelbar daran nach Osten anschließenden Bereich (Sparkassen-Gelände). Der Bebauungsplan lässt für diesen Bereich ausschließlich Dienstleistungsbetriebe, in den Obergeschossen Wohnungen zu, für den größeren Bereich des "SO-1 Einkaufsquartiers" dagegen Einzelhandelnutzungen, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass " die Gebietskategorie Sondergebiet insbesondere daher gewählt [wurde], um eine Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsflächenobergrenze für einzelne Sortimente festzusetzen." (Begründung zum Bebauungsplan, S. 12)*

*Bisher sind das Areal und seine Nachbarschaft (mit Ausnahme der Stadthalle) als Kerngebiet ausgewiesen. Das mit "SO-2 Einkaufsquartier" bezeichnete Gebiet unterscheidet sich nur in einem Aspekt von seinem Umfeld, das als Kerngebiet ausgewiesen ist. Der Unterschied liegt darin, dass im "SO -2 Einkaufsquartier" paradoxerweise*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Einzelhandelsnutzungen unzulässig sind. Dies erstaunt, weil es doch ein zentrales Anliegen des Wettbewerbes war, für eine funktionale Aufwertung der nördlichen Hauptstraße durch neue Nutzungsangebote zu sorgen. Die nördliche Hauptstraße sollte "in ihrer Gesamtheit als Standort für kleinteiligen Einzelhandel und attraktiver Verbindungsraum gestärkt werden." (Wettbewerbsausschreibung, S. 17) Die Bezeichnung dieses Areals als "Sondergebiet" ist nicht nur sprachlich irreführend, sondern widerspricht auch nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 11 (1) BauNVO sind als sonstige Sondergebiete nur "solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden", wie es z.B. bei Einkaufszentren der Fall ist. Die im B-Plan festgelegten Nutzungen des S0-2 unterscheiden sich jedoch nicht von den in den §§ 2 bis 10 der BauNVO dargestellten baulichen Nutzungen. Es entspricht den in §§ 6 und 7 dargestellten Nutzungen eines Mischgebiets bzw. Kerngebiets. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet S0 -2 entfällt auch noch die Begründung für die Ausweisung als Sondergebiet, nämlich mit Hilfe des planerischen Instruments einer Sondergebietsausweisung die Verkaufsflächengrößen begrenzen zu können. Die Ausweisung des "S0 -2 Einkaufsquartier" als Sondergebiet widerspricht den planungsrechtlichen Vorgaben!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Der Einwand wird berücksichtigt und die Nutzungsausweisungen angepasst, indem ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

### *3. Festsetzungen bzgl. der Begrenzung der Verkaufsflächen*

*In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden unter "I." die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung festgelegt. Der Unterpunkt "1." bezieht sich in seinen Festsetzungen auf das Sondergebiet "SO Einkaufsquartier" mit seinen Teilen "SO-1 Einkaufsquartier" und "S0-2 Einkaufsquartier". Unter anderem werden darin die maximalen Verkaufsflächen für bestimmte Branchen und Sortimente begrenzt. Im nachfolgenden tabellarischen Vergleich wird deutlich, dass die in den Festsetzungen genannten Verkaufsflächengrößen den von den Gutachten als verträglich eingestuften Größenordnungen in Teilen widersprechen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

<i>Branchen/ Sortimentsgruppen</i>	<i>Festsetzungen des B-Plans</i>	<i>Konzept OFB</i>	<i>innerstädt. Umsatzumver- teilung in % (GMA- Berechnung bezogen auf Konzept OFB)</i>	<i>innerstädt. Umsatzumver- teilung in % (Junker + Kruse - Be- rechnung be- zogen auf Konzept OFB)</i>
<i>Bekleidung, Schuhe, Sport</i>	<i>6.450 m<sup>2</sup></i>	<i>6.432 m<sup>2</sup></i>	<i>9,7 %</i>	<i>12 %</i>
<i>Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte, Geräte d. Telekom- munikation, Musika- lienhandel, Tonträ- ger, Fotogeräte Vi- deokameras, Foto- waren</i>	<i>2.500 m<sup>2</sup></i>	<i>1.200 m<sup>2</sup></i>	<i>4,9 %</i>	<i>8 %</i>
<i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>	<i>1.500 m<sup>2</sup></i>	<i>801 m<sup>2</sup></i>	<i>9,1 %</i>	<i>8 %</i>
<i>Hausrat, Glas/Porzellan/Kera- mik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardi- nen und Zubehör</i>	<i>1.500 m<sup>2</sup></i>	<i>430 m<sup>2</sup></i>	<i>3,8 %</i>	<i>4 %</i>

(Quelle: "Textliche Festsetzungen+ örtliche Bauvorschriften" zum Bebauungsplan Nr. 152; Verträglichkeitsprüfung "Einkaufsquartier" Nördliche Innenstadt in Offenburg - Konzept OFB -, erstellt durch die GMA und "Zusammenfassung der Ergebnisse der überschlägigen Verträglichkeitsberechnungen eines geplante innerstädtischen Einkaufszentrums in Offenburg- OFB-Konzept -, erstellt durch Junker+ Kruse)

Beide Gutachterbüros hatten für ihre Einschätzung der Verträglichkeit das Konzept von OFB vorliegen. Abgesehen davon, dass die Berechnungen für die absehbaren innerstädtischen Umverteilungen mit 2,3% für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport und mit 3,1% für die Sortimentsgruppe Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte etc. sehr stark voneinander abweichen, ist zu konstatieren, dass die Prognosen der Umsatzumverteilungen vor allem in den Sortimentsgruppen Bekleidung/Schuhe/Sport und Bücher/Schreib- und Spielwaren recht hoch ausfallen.

Eine innerstädtische Umverteilung von mehr als 10% ist nicht nur nach der einschlägigen Rechtsprechung (10%-Schwelle) grenzwertig, sie ist in aller Regel als nicht verträglich einzustufen. Das Büro Junker+ Kruse geht für die Sortimentsgruppe Tex-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*til, Schuhe, Lederwaren sogar von einer innerstädtischen Umsatzumverteilung in Höhe von 12% aus. In anderen Verträglichkeitsgutachten hält das Büro bereits Umsatzumverteilung in Höhe von 6-8% für bedenklich. Die Begründung, dass sich die vorwiegend großflächigen Betriebsstrukturen in der Konzeption von OFB potenziell mildernd auswirken, sind rein spekulative Annahmen. Außerdem muss bei einer Prognose berücksichtigt werden, dass sich das Konzept jederzeit wandeln und zukünftig nach einem Eigentümer- und Betreiberwechsel ändern kann. Jetzt großflächig angelegte Ladeneinheiten können zukünftig durch Teilungen verkleinert werden. Nebenbei bemerkt sei, dass die Sortimentsgruppen viel zu grob gefasst sind, um die Auswirkungen auf die einzelnen Sortimente präzise zu fassen. In dem Gutachten von Junker+ Kruse wird aus der Arbeitshilfe des Landes NRW zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren zitiert, deren Mitautor der Verfasser dieser Anmerkungen ist. Es wird darin darauf hingewiesen, dass bei einem innerstädtischen Flächenzuwachs von mehr als 15% eine genaue Prüfung zu erfolgen habe. Der innerstädtische Zuwachs an Verkaufsflächen in Offenburg beträgt bei der Umsetzung des OFB Konzepts 28 %. Bei der Realisierung von Verkaufsflächen in Höhe von 12.000 m<sup>2</sup>, wie es der B-Plan vorsieht, läge der Zuwachs bei 29,5 %. Die Arbeitshilfe wird in dem Gutachten dahingehend zitiert, dass "ein Überschreiten... [des innerstädtischen Verkaufsflächenzuwachses in Höhe von 15 %] jedoch eine besonders intensive und kritische Prüfung sowie die Verträglichkeitsberechnungen durch unabhängige Gutachter" (Gutachten Junker+ Kruse vom November 2013, S. 7) voraussetzt. Eine Prüfung von derart grob gefassten Sortimentsgruppen wie im vorliegenden Fall ist alles andere als intensiv und kritisch und entspricht der Forderung der Arbeitshilfe des Landes NRW in keiner Weise*

*Das Gutachten konstatiert in seinen Empfehlungen, dass eine Reduzierung der geplanten Größenordnung der Verkaufsflächen in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport um bis zu 20% zu geringeren und damit verträglicheren Umsatzumverteilungen führen könnte (Gutachten Junker + Kruse vom November 2013, S. 16). Die Vorlage des Bebauungsplans sieht dies indes nicht vor. Im Gegenteil werden jetzt im B-Plan sogar Abweichungen in drei anderen Sortimentsgruppen zugelassen, die bisher weniger problematisch in ihren Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel erschienen. Während die Gutachten sich am Konzept von OFB orientierten, werden nun gar in den Sortimentsgruppen Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte etc. (108 %), Bücher, Schreib- und Spielwaren und Hausrat (87 %), Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe etc. (249 %) immense Abweichungen vom OFB-Konzept zugelassen. Das Problem dabei ist, dass die Verträglichkeit dieser Maximalabweichungen von den Gutachtern nicht belegt wurde, da diese lediglich die OFB-Konzeption zu bewerten hatten. Durch einfache Interpolation lässt sich die voraussichtliche innerstädtische Umsatzumverteilung in diesen Sortimentsgruppen berechnen. Es handelt sich hierbei um die maximal mögliche Umverteilung, die sich aus der Ausschöpfung der Maximalgrößen ergibt, die der B-Plan zulässt. Je nach Berechnungsgrundlage wären dies:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

<i>Sortimentsgruppe</i>	<i>Innerstädt. Umsatzumverteilungen im Maximum auf Datengrundlage GMA auf Basis der Festsetzungen des B-Plans</i>	<i>Innerstädt. Umsatzumverteilungen im Maximum auf Datengrundlage Junker + Kruse auf Basis der Festsetzungen des B-Plans</i>
<i>Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte etc.</i>	10,2 %	16,6 %
<i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>	17 %	15 %
<i>Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe etc.</i>	13,3 %	14 %

*Infolge der in den planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegten Möglichkeiten in den Sortimentsgruppen Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Bücher, Schreib- und Spielwaren sowie Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe etc. vom Konzept der OFB abweichen zu können, ergeben sich im Einzelfall gänzlich andere Umsatzumverteilungen in den jeweiligen Sortimentsgruppen. Damit sind die Aussagen der Gutachter unbrauchbar, die dem Konzept ja eine -wenn auch nicht uneingeschränkte- Einzelhandelsverträglichkeit zugebilligt haben. Sollte nach den Vorgaben des B-Plans in den Sortimentsgruppen vom OFB-Konzept abgewichen werden, so überschreiten die Werte im Maximalfall die 10%-Schwelle bei weitem. Eine Verträglichkeit wäre somit nicht mehr gegeben. Mit dieser willkürlichen Abweichung vom Konzept der OFB ist die Begrenzung der Verkaufsflächen nicht mehr durch die Gutachten begründet!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25 und 8.1.28

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Begrenzungen sind sehr wohl durch die Gutachten begründet. Wie auf den Seiten 59 ff. der raumordnerischen Auswirkungsanalyse dargelegt, wurde zur Bestimmung der genannten Obergrenzen hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen auf Nachbargemeinden noch verträglich sind.

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Ausschöpfung der nach B-Plan zulässigen Obergrenzen zu höheren innerstädtischen Umsatzumverteilungen führen würde. Wie unter 8.1.26 dargestellt, sind allerdings keine städtebaulich negativen Auswirkungen, da die erwähnten Sortimentsgruppen Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Bücher, Schreib- und Spielwaren bislang relativ schwach vertreten sind. Obergrenzen für die Branche Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe lassen sich ebenfalls nicht städtebaulich begründen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

#### 4. Städtebauliches Gesamtkonzept

*Das angestrebte räumliche Einzelhandelskonzept mit einem funktionalen Dreieck (Tripol) "Lindenplatz", „Mittlere Hauptstraße", "Nördliche Innenstadt" kann nicht funktionieren, weil die Lange Straße keine gut frequentierte Einkaufsstraße werden kann. Dafür müsste dort nicht nur der Verkehr beruhigt und der öffentliche Raum massiv gestalterisch aufgewertet werden. Um als Einkaufsstraße funktionieren zu können, bräuhete die Straße- wie bei jeder vernünftigen Einzelhandelslage üblich- an beiden Seiten Einzelhandelsgeschäfte. Allein die Lage der Klosterschule verhindert diese Aufwertung der Langen Straße im nördlichen Bereich. Auch ein "Magnet" in Verlängerung der Langen Straße im Bereich der nördlichen Innenstadt kann dieses Defizit nicht kompensieren.*

*Bei dem Entwurf und Konzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird die angestrebte Aufwertung der nördlichen Hauptstraße zwischen Fußgängerzone und Bahnhof durch ein Einkaufscenter, das seine Erschließung (Mall) im Blockinnenbereich hinter der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung (Westseite der Hauptstraße) hat, behindert. Zu allem Überfluss wird sogar noch eine Einzelhandelsnutzung in dem zur Hauptstraße gelegenen und fälschlicherweise als "SO-2 Einkaufsquartier" tituliertem Sondergebiet ausgeschlossen. Durch die Anlage der Laufwege im Blockinnenbereich entsteht ein zweiter "Holm", der in Konkurrenz zur Hauptstraße tritt. Um dies zu verhindern, müsste es schon mehrere Querverbindungen von der Hauptstraße aus in das östlich der Hauszeile gelegene Areal geben. Das Konzept sieht dies jedoch nicht vor.*

*Im Falle der Realisierung würde ein neuer Pol geschaffen, der den bisherigen innerstädtischen Hauptversorgungsbereich nachhaltig verändern und das "innerstädtische Magnetfeld" (Fußgängerströme) neu justieren wird. Aus den Erfahrungen anderer Städte kann man prognostizieren, wie sich die Passantenfrequenzen verändern werden. Es wird zu einer Verstärkung zwischen dem Markt und dem Einkaufscenter führen und zu einer gleichzeitigen Verringerung in Richtung Steinstraße und Lindenplatz kommen. Eine funktionale Veränderung des Hauptversorgungsbereichs würde dadurch eintreten.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8, 8.1.11 und 8.1.27

Die Festsetzungen für das SO2 Einkaufsquartier wurden wie in 8.1.11 dargestellt geändert. Aus den weiteren Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Das Konzept sieht gerade nicht den Bau einer klassischen Mall vor, sondern die Entwicklung eines offenen Einkaufsquartiers.

#### 8.2.41

**Frau Anita Rost, August-Hund-Straße 8, 77656 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Zum obigen Bebauungsplan habe ich nachfolgende Bedenken:*

*Zum Bebauungsplan gibt es kein Verkehrskonzept!*

*Die Anlieferung durch LKW's ist nicht dargelegt. Wenn die Anlieferung von Osten erfolgen soll, bedeutet dies, dass die Lastfahrzeuge entweder über die Freiburger Straße / Okenstraße / Philipp-Reis-Straße / Gustav-Reé-Anlage oder über die Grabenallee / Wilhelmstraße / Union-Brücke (alternativ: Zauberflötenbrücke / Langestraße - ein Einbiegen ins Center dürfte hier allerdings wegen des zu geringen Radius kaum möglich sein!) / Gustav-Reé-Anlage, das Center anfahren. Da ein Wenden vor dem Center wohl nicht möglich sein dürfte, müsste die Abfahrt über die Gustav-Reé-Anlage / Hauptstraße (und dann?) erfolgen. Ist das gewollt? Dies bedeutet eine erhebliche Zunahme des Schwerverkehrs in Wohngebieten! Zusätzliche Lärm- und Emissionsbelastung für die Innenstadt wäre die Folge. Wie passt dies zur Kompanie "CO<sup>2</sup>-Reduzierung in Offenburg"?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.20

Die Abfahrt der größeren LKW erfolgt wie beschrieben über die Gustav-Rée-Anlage/ Hauptstraße/Straßburger Straße bzw. Rheinstraße. Eine Abfahrt über die Unionrampe oder Unionbrücke ist aufgrund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit des Knotens an der Unionbrücke bzw. aufgrund der Lastenbeschränkung der Unionbrücke nicht möglich. Eine Ausfahrt über die Lange Straße wird unterbunden. Beeinträchtigungen durch den Schwerlastverkehr werden somit vermieden.

Die Konzentration von Handelseinrichtungen in den Innenstädten reduziert den Verkehr und trägt somit im erheblichen Maße zur CO<sup>2</sup>-Reduzierung bei.

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.

*Die Stellplatzfrage für Besucher-PKW's ist ebenfalls nicht geklärt. Die neue Tiefgarage wird nicht ausreichen für die von Ihnen bzw. dem Center-Betreiber prognostizierten Besucherzahlen. Schon jetzt reichen an verkaufsoffenen Sonntagen und an manchen Samstagen die Stellplätze nicht aus.*

*Die Stadtverwaltung möchte oberirdische Parkplätze abschaffen, ohne Ersatzmöglichkeiten. Wenn Käufer in die Stadt kommen sollen, dann muss Ihnen auch ein Verkehrskonzept angeboten werden, dass angenommen wird. Ein solches ist aber in Offenburg nicht gegeben.*

*Schon heute kommt es zu Staus in der Grabenallee und auf der Zähringerbrücke. Wenn die angenommenen Besucher von Süden die Stadt anfahren, dann müssen sie unweigerlich diesen Weg nehmen mit anschließendem Einbiegen in die Wilhelmstraße. Es ist nicht erkennbar, dass es hier Lösungen gibt.*

*Besucher von Norden kommenden werden über die Freiburger Straße / Okenstraße /*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Philipp-Reiss-Straße das Center anfahren. Wo fahren sie anschließend hin, wenn die Tiefgarage besetzt ist, da zu klein bemessen? Parksuchverkehr durch Langestraße, Schuttergasse, Wilhelmstraße ist vorprogrammiert! Die Oststadt wird vom Parksuchverkehr erheblich belastet werden. Die dortigen Parkmöglichkeiten sind bereits heute an ihre Kapazitätsgrenze angelangt.*

- *Wo haben die große Anzahl von Beschäftigten Möglichkeiten Ihre Fahrzeuge unterzustellen?*
- *Was ist mit den Innenstadtbewohnern, die bisher Stellplätze in der Sparkassentiefgarage angemietet haben? Fallen diese alle weg? Wo bekommen Sie Möglichkeiten während der Bauphase Ihre Fahrzeuge unterzustellen?*
- *Welche Stellplatzmöglichkeiten bekommen die im Center wohnenden Mieter?*
- *Wie sieht der Stellplatzschlüssel für den Centerbetreiber aus? Da es neben Ladenflächen auch Wohnungen geben soll, ist hier ein gesplitteter Stellplatzschlüssel anzuwenden.*
- *Wieviele Stellplätze muss der Centerbetreiber für Angestellte und Mieter vorhalten?*
- *Ist es richtig dass diese dann für den Publikumsverkehr wegfallen?*
- *Kauft sich der Centerbetreiber durch eine Stellplatzablöse frei und überlässt es der Stadtverwaltung für ausreichend Parkraum zu sorgen?*

*Die Annahme, dass Besucher auf den ÖPNV umsteigen werden, entbehrt jeder Realität. Oder wollen sie die französischen Besucher dazu zwingen mit der Bahn nach Offenburg zu fahren?*

*Es ist gewünscht, dass neben einem Lebensmittelgeschäft auch ein Elektronikfachmarkt einzieht. Wie stellen Sie sich den Transport beim Einkauf von größeren Mengen Lebensmittel und Elektronikgroßartikel vor? Wird ein Zuliefererdienst auf Kosten der Stadt Offenburg als Lockvogel für Kaufinteressenten eingerichtet?*

*Es werden das Center sicher auch Fahrradfahrer besuchen. Sind Stellplätze für Fahrradfahrerinnen vorgesehen. Dasselbe gilt für MotorradfahrerInnen, wo bekommen sie eine Abstellmöglichkeit?*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4 und 8.1.5

Der Lebensmittelmarkt und der Elektrofachmarkt werden nach dem Konzept des Investors über einen direkten barrierefreien Zugang zur Tiefgarage verfügen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Da die Anlieferung, gerade für einen Lebensmittler, überwiegend im Nachtverkehr erfolgt, ist mit einer zusätzlichen nächtlichen Lärmbelästigung für die Innenstadtbewohner zu rechnen. Dies wirkt einem attraktivem Wohnen in der Innenstadt zuwider. So bekommt man die Innenstadt nicht belebt!*

*Es fehlt ein Lärmgutachten über den zunehmenden LKW und PKW Verkehr.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2

Die Anlieferung des Lebensmittlers soll nach dem Konzept des Investors tagsüber erfolgen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Die Frage des Erhalts der Stadthalle ist nicht beantwortet. Der Investor hält sich sämtliche Hintertüren offen und kann so dieses Gebäude auch abreißen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*Eine rechtliche Regelung, dass der Centerbetreiber an einen Lebensmittelvermieter muss, kann nur eine zeitlich begrenzte Absprache sein. Auch der Stadtverwaltung müsste bekannt sein, dass der Markt - Angebot und Nachfrage - die Mieterfrage klärt. Wenn ein finanzielles Überleben nicht möglich sein wird, dann wird der Lebensmittelmarkt geschlossen werden müssen. Oder gibt es vertragliche Absprachen, dass die Stadtverwaltung für Mietmindereinnahmen aufkommt? Keinem Centerbetreiber ist es per Vertrag aufzuerlegen, wie er seine Vermietungen regelt. Wir haben doch immer noch freie Marktwirtschaft? Oder läuft dies in Offenburg anders? Das Beispiel des hochwertigen Markengeschäft WMF in der Steinstraße hat gezeigt, wie schnell ein Geschäft geschlossen wird, wenn sich die Zahlen nicht rechnen. Ein Center mit Brillenfachgeschäften braucht eine Stadt wie Offenburg nun wirklich nicht! Eine lebenswerte Stadt, wofür die Bürger bei der Ablehnung der Bahnplanung zum 3. und 4. Gleis mitten durch Offenburg gekämpft haben, wird mit dem vorgelegten Bebauungsplan so nicht erhalten! Der Bebauungsplan in der vorliegenden Form ist abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Eine Pflicht zum Betrieb eines Lebensmittelvollsortimenters kann nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein, sie ist jedoch vertraglich geregelt. Der Vertrag kann nur mit Zustimmung der Stadt Offenburg geändert werden. Den Bebauungsplan zu ändern wäre der Stadt als Trägerin der Bebauungsplanung allein vorbehalten.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### **8.2.42**

**Frau Julia Roth, Franz-Volk-Straße 40, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 19.05.2014

*Ich bitte, dass Sie jedem meiner aufgeführten Punkte Stellung beziehen.*

*1.) Ich wünsche die Erhaltung oder Wiederinstandsetzung der alten Kellergewölbe aus Denkmalschutzgründen*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Dass die Erhaltung von Kellergewölben oberste Priorität besitzt, zeigen die Auflagen für das zu bebauende Königsareal (siehe ORBAU). Unter dem Vorderhaus der LBS befindet sich laut Gutachten der GUC ein Gewölbekeller, der erhaltenswert ist. Gleiches gilt für das Flurstück Nr. 565 (Metzgerei Burg). Dieses Grundstück ist als archäologisches Denkmal (Nr. 148) eingetragen. Beide Keller dürften zur selben Zeit entstanden sein, was eine Erhaltung rechtfertigt.*

*Auszug aus dem Gutachten zum LBS-Gebäude:*

*Auf dem Grundstück befindet sich im westlichen Teil ein dreigeschossiges Gebäude (Vorderhaus) (Anlage 7.1 + 7.2). Das Vorderhaus besteht aus einem nördlichen und einen südlichen Teil, welche durch eine Durchfahrt zum Parkplatz im hinteren Bereich getrennt ist. Im EG und 1 OG Nord befinden sich die Geschäftsräume der LBS im EG und 1 OG Süd die der SV-Versicherungen. Das 2. OG mit einem Schrägdach wird vom Roten Kreuz genutzt. Unter dem Vorderhaus befindet sich ein Gewölbekeller (Anlage 7.6). Der Kellerboden ist betoniert. Im Keller befindet sich die Gasheizung der Gebäude.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bei den beiden Gewölbekellern in der Hauptstraße 23 und 27 handelt es sich nicht um ein Baudenkmal. Darüber hinaus kann in Bebauungsplänen der Erhalt von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht festgesetzt werden.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

*2.) Zwingende Erhaltung der Fassaden der Sparkassengebäude Hauptstraße Nr. 25 und Hauptstraße Nr. 27. sowie des Gebäudes der Metzgerei Burg als Eckgebäude In der Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Offenburg steht geschrieben, dass es der Stadtverwaltung ein Anliegen sei, die "Stadtbildqualität" zu sichern. Bei den zum Abriss bestimmten Gebäuden handelt es sich bezüglich der Fassade um eine architektonische Anlehnung an den Biedermeier-Stil. Die schlichte Eleganz der Gebäude wird hervorgehoben durch einen prächtigen gusseisernen Balkon im Gebäude Nr. 25, sowie durchgehende Verzierungen der Ostfassade (meanderförmige Bänder), die stadtbildprägend sind. Auch wenn im Erdgeschoss bauliche Veränderungen aufgrund der Nutzung der Gebäude vorgenommen wurden, so ist ihr Erscheinungsbild charakteristisch für das Offenburger Stadtbild.*

*Diese Einheit gilt es zu bewahren, zumal die Bausubstanz hochwertig ist und ein Neubau keineswegs an eine Stein- oder Backsteinfassade herangelangen kann. Heutzutage sind Innendämmungen durchaus möglich und in diesem Fall auch sinnvoll. Die Einheit der Fassadenreihe von Hausnummer 23 bis zum Haus der Metzgerei Burg bitte ich deshalb auf alle Fälle zu erhalten, da ein Neubau nicht nur den städtebaulichen Aspekten widersprechen würde, sondern auch eine Qualitätsminderung der Umgebung darstellen würde. Angesichts der gegenüberliegenden Stadtkirche wäre ein Neubau mit Vollisolierung (Putz oder Klinkerfassade) optisch verträglich nicht verträglich. Es wäre deshalb denkbar, wenn die Fassadenreihe in ihrer Einmaligkeit durch einen eleganten Glasbau im hinteren Teil ergänzt wird, so dass*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*ein optimaler Lichteinfall erzielt wird. Genauso gut, sollte darauf bestanden werden, dass das Eckhaus der Metzgerei Burg in ihrer äußeren Form erhalten wird. Es bildet zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude (ehemalige Commerzbank) eine Einheit und öffnet durch die "abgeschrägten Eingänge" den Blick des Betrachters für die Gustav-Rée-Anlage.*

*Dass dieses Ensemble erhalten werden soll, belegen diese historischen Fotos:*

*Quelle: <http://www.offenburger-ansichtskarten.de/Offenburg-AK-Hotel.htm#34>*

*2.1.) Der Erhalt der Sparkassengebäude in der Hauptstraße, bzw. der Erhalt der Außenfassade sollte im Interesse der Sparkassenvorstände sein. Mit gutem Beispiel ging die Volksbank in der Okenstraße voran, die mit großer Sensibilität die Umgestaltung der Innenräume und Sanierung der Außenfassade vornahm. Es gilt zu beachten, dass Bankkunden auf die Beseitigung von Immobilien empfindlich reagieren könnten. Alte Bausubstanz strahlt Beständigkeit und Sicherheit aus. Viele Bürger/innen reagierten entsetzt auf die Nachricht, dass das bestehende Sparkassengebäude, das an den Investor verkauft wird, abgerissen werden soll. Anscheinend ist diese Nachricht noch nicht zu allen Bürger/innen durchgedrungen. Kommt nun der Abriss der Häuser Nr. 25 und 27, inklusive Metzgerei Burg hinzu, könnte der Unmut der Bürger/innen hohe Wellen der Kritik hervorrufen.*

*2.2.) Die Sparkasse verfügt über eine Stiftung, die laut BZ vom 17. Januar 2014 vielen Renchtalkommunen in drei Jahren Gelder in Höhe von 553 000 Euro zukommen ließ, um alte Bausubstanz renovieren zu können. Für die Sanierung des Alten Rathauses mit dem Heimat- und Grimmshausmuseum ist ein größerer Betrag bereits reserviert. Umso erstaunlicher wirkt die Nachricht in der Öffentlichkeit, dass die Sparkasse gedenkt, ihre schmuckvollen Gebäude entlang der Hauptstraße (ausgenommen davon das denkmalgeschützte Haus Nr. 23) dem Abriss freizugeben. Zweck der Stiftung ist die Förderung des Gemeinwohls, insbesondere von Kunst und Kultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und der Heimatpflege. Ich bitte, diese Leitsätze nochmals zu betrachten und mit den geplanten Baumaßnahmen in Beziehung zu setzen. Der Trend, so die Architektenkammer, geht eindeutig in Richtung Erhalt der alten Bausubstanz mit Kombination moderner Elemente.*

*Auszug aus dem Umweltbericht:*

*Neben den genannten Kulturdenkmälern sind insbesondere die Gebäude Hauptstr. 11-19 als Beispiele spätbiedermeierlicher Bauten erhaltenswert.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Gebäude in der Hauptstraße 11 - 19 befinden sich ebenso wie das Gebäude Nr. 21 nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei dem Gebäude Nr. 23 handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Im Bebauungsplan wird das Gebäude entsprechend gekennzeichnet. Der Eigentümer beabsichtigt, das Gebäude im Rahmen der Quartiersentwicklung denkmalgerecht zu sanieren. Die jeweiligen Eigentümer beabsichtigen, die Gebäude Nr. 25 und Nr. 27 abzubauen. Der Abriss der Gebäude ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses, der im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs stattfand.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Bei der Fassadengestaltung der Neubauvorhaben werden nach den aktuellen Konzepten der jeweiligen Investoren, die mit der Stadt abgestimmt werden, hochwertige Materialien zum Einsatz kommen. Die Neubebauung in der Hauptstraße wird sich hinsichtlich der Körnung und der Fassadengliederung nach dem mit der Stadt abgestimmten Konzept des Investors am Bestand orientieren.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### *3.) Erhalt der historischen Fassaden (Grundsubstanz) der Stadthalle*

*Die Stadthalle stellt mit ihren Ecktürmen ein stadtbildprägendes Gebäude dar, das in ihrer Gesamterscheinung aber auch in ihrer Substanz (Außenfassade) erhalten werden sollte. Durch starke bauliche Veränderungen 1972, wurde der Innenbereich mit Betonwänden verstärkt, um eine bessere Akustik zu erzielen. Eine Wiederinstandsetzung bedeutet, dass die Fenster eingesetzt und die Gauben eingebaut werden müssen. Von namhaften Offenburger Architekten wissen wir, dass eine Entkernung des Gebäudes keinen Abriss rechtfertigt. Stützpfeiler sind bei der Sanierung der Stadthalle unerlässlich, dabei sollten die Außenfassaden erhalten bleiben (Ost-Nord- und Südfassade), die ja durch die Betonverstärkung eine große Stabilität bieten. Es ist zudem darauf zu achten, dass die Verzierungen der Ostfassade erhalten bleiben und nicht den erweiterten Eingängen weichen müssen. Ein Abriss und Wiederaufbau der Stadthalle würde bedeuten, dass aus Kostengründen minderwertige Baumaterialien Verwendung finden würden, die nach ein paar Jahren erste Verschleißerscheinungen erkennen lassen (Abbröckeln des Putzes, Sichtbarwerden des Armierungsgewebes durch abgeschlagene Kanten, kein Steinsockel...). Einen kompletten Neubau als "Stadthallenimitat" lehne ich somit ab, da wertvolle Bausubstanz somit vernichtet wird und der historische Charme der Stadthalle verloren ginge.*

*3.1.) In der Begründung steht als Ziel: "Geschichte erlebbar machen". Recherchen in diversen Archiven haben ergeben, dass die Stadthalle seit ihrer Erbauung 1905 Geschichte schrieb. Vorwiegend wurde sie von Mitgliedern der Kolpingfamilie finanziert, die im eingeschossigen Anbau zwischen Hotel Union und Stadthalle ein Vereinshaus hatten, um dort ihrer wohltätigen Arbeit nachzugehen. Die Stadthalle wurde nach zwei Jahrzehnten an einen Karlsruher Kinobesitzer verkauft, der die Stadthalle 1924 der Stadt Offenburger wieder zum Kauf anbot. Trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation setzten sich die Bürger/innen gegen die Stadträte durch und stellten Darlehen zur Verfügung, so dass die Stadthalle in den Besitz der Stadt übergehen konnte. Auch jüdische Mitbürger und Offenburger Unternehmer waren unter den Geldgebern.*

*3.2.) Die Stadthalle als "Kultureller Versammlungsort der jüdischen Gemeinden des Oberrheins". Was in der Diskussion um die Stadthalle sehr wenig beachtet wurde, ist die historisch-kulturelle Seite dieses Gebäudes. Seit ihrer Erbauung war sie als Mehrzweckhalle auch jährlicher Treffpunkt der "Oberbadischen Synagogenchöre". Genauso gut wurden in ihr Reden gehalten, mit dem Ziel, die Offenburger vor dem aufziehenden Nationalsozialismus der 40er Jahre zu warnen. Die aktuelle Diskussion*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*um die Tafel zum Gedenken an die in Offenburg deportierten jüdischen Mitbürger/innen löst eine Diskussion über die Geschichte mit dem Umgang von Gebäuden aus, die als Kulturort für die jüdische Gemeinde von Bedeutung waren. Die Stadthalle gehört mit absoluter Sicherheit dazu, zumal sie 1905 mit den Worten: "Sie soll eine Heimstätte für alle sein" eröffnet wurde. Angesichts des Europäischen Gedankens sollte die Stadthalle ein Gedenktafel erhalten, die über ihren sozialen und kulturellen Wert informiert, ungeachtet ihrer architektonischen Verstümmelung in den 80er Jahren.*

*3.3.) Besuch des "Dalai Lama" in der Stadthalle.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12

Bei der Stadthalle handelt es sich nachweislich nicht um ein Kulturdenkmal. Die Anregungen werden dennoch insoweit berücksichtigt, dass es sich bei der Stadthalle mit ihren Ecktürmen um ein stadtbildprägendes Gebäude handelt und die Stadthalle daher durch den Investor auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit der Stadt erhalten bzw. rekonstruiert werden soll.

*4.) Erhalt der Grünfläche (Begrünung der Tiefgarage) zwingend erforderlich. Die Begrünung der Tiefgarage entstand, nachdem der historische Garten zerstört wurde, als Verlängerung der Gustav-Rée-Anlage in den 80er Jahren. Da dieser Radikalschlag von der Bevölkerung missbilligt wurde, musste die Stadtverwaltung eine zusätzliche Grünfläche schaffen. Im Zuge des Parkhausbaus wurde die Parkhausdecke ähnlich eines Parks gestaltet und bietet seit jeher vielen Passanten Erholung. Unter 4.3. zur Begründung des Bebauungsplans steht, dass die Flächenabgrenzungen im Bereich der Gustav-Rée-Anlage (Grünstreifen und Begrünung der Parkhausdecke) nicht parzellenscharf seien. Zudem steht geschrieben, dass die Freifläche aufgewertet werden soll, in Form einer Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage). Aufgrund der Durchfahrtsstraße kann jedoch in diesem Zusammenhang nicht von einer Parkanlage ausgegangen werden, da de facto der Platz dafür entlang der Stadtmauer fehlt. Es ist demnach von einer Flächenverdichtung auszugehen, die den Bürger/innen zusätzlichen Erholungsraum in Parkähnlichen Anlagen nimmt. Der Bebauungsplan lässt nicht sichtbar werden, wo diese Parkanlage entstehen soll (sehr diffuse Darstellungsweise).*

*4.1. Der Wegfall der begehbaren Grünfläche auf der Tiefgarage führt zwangsläufig zu einer Entwertung der historischen Stadtmauer und dem Kloster, da durch eine Bebauung die freie Sicht gestört wird.*

*4.2. Im Gegensatz zu einer Dachbegrünung schafft eine Rasenfläche mit ansprechender Bepflanzung (siehe Bürgerpark) Wohlgefühlcharakter und verringert die CO2-Belastung in diesem Bereich, da mit einem großen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.*

*4.3. Zudem stellt die Erhaltung der Grünfläche vor der Stadthalle ein grünes Band dar, welches zukünftig bis zum Bahnhof führen könnte.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9 und 8.1.14

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Grünfläche zwischen der Stadtmauer und dem Bahngraben, die aufgewertet werden soll, grenzt unmittelbar an das Quartier an. Sie befindet sich jedoch nur zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### *5.) Die Sicht auf das historische Kloster und die Stadtmauer erhalten*

*Das Kloster und die Stadtmauer wird durch eine Bebauung der bestehenden Grünfläche (Tiefgarage) in ihrer Ansicht geschädigt. Hier gilt es den Umgebungsschutz zu beachten. Ein Flachdachbau ist an dieser Stelle nicht mit der historischen Kulisse zu vereinen*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.14

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

### *6.) Erhöhtes Verkehrsaufkommen*

*Da sich die Betreiber des Einkaufszentrums einen erhöhten Besucherstrom erhoffen, ist davon auszugehen, dass diese mit ihrem Fahrzeug anfahren werden. Die 330 Stellplätze reichen bei weitem nicht aus, um die Kunden mit Parkmöglichkeiten zu bedienen. Ca. 3000 zusätzliche Fahrzeuge in 24 Stunden, zu den bestehenden, verursachen ein Verkehrschaos, das zusätzlichen Lärm und hohe Luftbelastung zur Folge hat.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.4, 8.1.5 und 8.1.20

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

### *7.) Zu hohe Immissionswerte bei Baumaßnahmen*

*Der Schulbetrieb des anliegenden Klosters wird durch zu großen Lärm gestört. Ebenfalls wirken sich die Lärmschutzmaßnahmen, die in der Begründung zum Bebauungsplan angegeben werden, negativ auf die Bausubstanz der umliegenden Gebäude aus. Aus wirtschaftlichen Gründen wird auf eine aktive Schallschutzwand verzichtet, die einen ausreichenden Lärmschutz garantiert hätte. Diese Aussage bestätigt demnach die Vermutung, dass Anwohner und damit auch das Kloster mit großen Lärmbelastungen zu rechnen haben. Bauliche Veränderungen, wie das Austauschen von Fenstern erzielen geringe Effekte.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen betreffen nur den östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets. In dem Bereich werden mit Ausnahme der Stadthalle alle Gebäude abgebrochen. Die Festsetzung wirkt sich daher nicht negativ auf die Bau-substanz aus. In der Stadthalle werden nach dem Konzept auch künftig keine schutzbedürftigen Räume wie Wohnungen oder Büros untergebracht werden. Wohnungen und Büros werden an den lärmzugewandten Seiten im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### *8.) Flachdächer mit Begrünung begünstigen keine Artenvielfalt*

*Aufgrund der monotonen Bepflanzung der Flachdächer und der äußerst geringen Humusschicht kann von keinem "Extremstandort" für die Tier- und Pflanzenwelt die Rede sein. Vögel benötigen Büsche und Bäume, sowie dichtes Unterholz, um nach Insekten und Würmern suchen zu können. Wirbellose Tiere benötigen dichtere Humusschichten, um sich im Erdreich fortpflanzen und entwickeln zu können. Die Begrünung der Flachdächer neigt dazu in Hitzeperioden auszudörren. Mit der Folge, dass diese Bereiche nicht ansehnlich aussehen und zudem kein CO<sub>2</sub> abbauen. Eine Artenvielfalt ist hingegen derzeit auf der bestehenden Grünanlage des Parkhaus-decks zu sehen. Über Jahrzehnte konnte sich eine reichhaltige Humusschicht bilden, die Pflanzen und Tieren Nahrung bietet.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

Die Dachbegrünung leistet einen erheblichen Anteil zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. kompensiert, den Verlust der Grünanlage auf dem Tiefgaragendach. Die Grünfläche auf der Tiefgarage zeichnet sich hingegen nachweislich nicht durch eine Artenvielfalt aus. Gemäß dem Umweltbericht ist von einer sehr geringen naturschutz-fachlichen Bedeutung auszugehen.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### *9.) Hohe Luftbelastung und Luffterwärmung*

*Nicht nur das erhöhte Verkehrsaufkommen wird die Luft entlang der Gustav-Rée-Anlage (Straße entlang der Stadtmauer) zusätzlich belasten. Auch die "fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen" der Wohnhäuser zusammen mit den in Einkaufszentren üblichen Klimaanlageanlagen erzeugen eine zusätzliche Erwärmung, die als gesundheitsschädlich bezeichnet werden kann. Die Warmluft wird bekanntlich bei diesen Bauweisen nach draußen abgeleitet.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.4, 8.1.20, 8.1.22 und 8.1.25

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

*10.) Fehlendes Verkehrskonzept ohne Berücksichtigung der Anbindung von Fahrradwegen durch das Center.*

*Als passionierte Radfahrerin sehe ich ein großes Problem darin, dass die Radanbindung vom Bahnhof zur Langestraße unzureichend umgesetzt wird. Hierzu fehlen in der Begründung und in den Gutachten detaillierte Informationen. Als Fahrradstadt ist ein großzügig gestaltetes und gut durchdachtes Fahrradnetz auf alle Fälle notwendig. Hierüber möchte ich gerne mehr Infos erhalten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Das Fahrradwegenetz in der nördlichen Innenstadt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*11.) Fehlendes Verkehrsgutachten*

*Mit 3000 zusätzlichen Fahrzeugen in 24 Stunden entlang der Gustav-Rée-Anlage, zuzüglich des Lieferverkehrs, kann von einer Überbelastung der Wilhelmstraße und der Union-Brücke ausgegangen werden. Es ist anzunehmen, dass in diesem Bereich und insbesondere entlang der Gustav-Rée-Anlage Verkehrschaos aufkommen wird. Zudem reichen die Tiefgaragen-Parkplätze nicht aus, um den Ansturm von Besuchern gerecht zu werden. Es ist nämlich davon auszugehen, dass die meisten Kunden mit dem Auto anfahren werden. Finden diese nicht unmittelbar einen Parkplatz in der Nähe des Centers, werden die Kunden nur eine einzige Tiefgarage anfahren. Ist auch diese belegt, so wirkt sich dies negativ auf das Gedächtnis des Kunden aus: Offenburg als Einkaufstadt wird zunehmend unattraktiver und Kunden weichen eher nach Achern aus, wo genügend Stellplätze zu finden sind.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.4 und 8.1.5

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

*12.) Umsatzrückgang im bestehenden Einzelhandel und Verschiebung der Kundenströme in Richtung Center*

*Alles, was neu ist, wirkt im ersten Moment anziehend. Die Fehler und Mängel werden erst im Laufe der Zeit ersichtlich. Eine Umsatzverteilung von 10 Prozent, hervorgehoben durch die Inbetriebnahme der Einkaufszentrums 2017/18, würde sich laut Handelsverbände und Fachleute (siehe Christian Klotz) bereits negativ auf den bestehenden Einzelhandel auswirken. Der bestehende Einzelhandel verfügt über eine gesunde Struktur, die es zu stärken gilt. Im Textilbereich ist Offenburg bereits sehr*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*gut vertreten und verträgt wenige Ergänzungsprogramme. Was den Lebensmittelmarkt und Elektrofachhandel angeht, ist in der Innenstadt bestimmt Bedarf. Jedoch sollte auch hier auf die Größe und die Qualität des Angebots geachtet werden. Ein mittelgroßer EDEKA-Markt mit Fischtheke wäre bestimmt im Interesse der Bürger. Ebenso würde ein Elektrofachhandel (OEHLER) in der Innenstadt eine gewisse Anziehungskraft besitzen. Eine Doppelung von MEDIA MARKT, MEDIMAX oder SATURN fände ich der falsche Weg, da die An- und Auslieferung von großen Elektrogeräten (Flachbildschirmen, Kühlschränken, Waschmaschinen) zu einer enormen Verkehrsbelastung führen würden. Vielmehr sollte sich der Elektrofachhandel auf Kommunikationselektronik beschränken.*

*Auf gar keinen Fall benötigt Offenburg weitere Geschäfte im Bereich "Spielzeugware". Offenburg verfügt in diesem Sektor über ein vielfältiges Angebot, das sich qualitativ von der Masse abhebt (siehe Spiel und Fantasie, Eddys Kinderland, Happy Baby, Werstattfairkauf, die Abteilung von Karstadt...).*

### **13.) WAS BENÖTIGT OFFENBURG ALS ERGÄNZUNG ZUM EINZELHANDEL?**

*Offenburg benötigt einen kleinen individuell gestalteten EDEKA mit exotischem Angebot (Asia-Theke, Fischbrötchen-Theke...).*

*Offenburg benötigt einen Alnatura-Laden.*

*Offenburg benötigt einen Blumenladen in der Innenstadt.*

*Offenburg benötigt einen Elektrofachhandel für Kommunikationselektronik, High-Fi-Anlagen ...*

*Offenburg benötigt einen Jugend orientierten Klamottenladen á la Hollister.*

*Offenburg benötigt in der Innenstadt Läden, die Kunsthandwerk anbieten, z.B. für Beschläge, Türklinken (im Jugendstil....)*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25

Die Auswahl von Mietern erfolgt durch den Projektentwickler und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Projektentwickler hat sich in dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, in dem Einkaufsquartier einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter und einen Elektrofachmarkt anzusiedeln und somit die bestehenden Angebotsdefizite in der Innenstadt auszugleichen.

Den Bedenken wird im Übrigen nicht gefolgt.

### **WAS WICHTIGER WÄRE ALS DAS EINKAUFSZENTRUM:**

*Offenburg benötigt "betreutes Wohnen für ältere Menschen", deren Fußwege kurz sein müssen.*

*Offenburg benötigt einen zweiten Burda-Stift auf dem Sparkassenareal. Angesichts der zunehmend alternden Bevölkerung ist dieser Gedanke äußerst sinnvoll.*

*Offenburg benötigt mehr Grünflächen, die Besuchern Erholung bieten*

*Offenburg benötigt eher Wohnbebauung (Mehrgenerationenhäuser)*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Offenburg benötigt einen erlebnisorientierten Kinderspielplatz in der Innenstadt, der die Kreativität der Kinder und der Erwachsenen fordert und fördert, siehe Abenteuer-spielplatz in Achern. Nicht ein MEDIA-MARKT zieht Kinder an, sondern Spielplätze liefern den Grund, in eine Stadt zu fahren und dort zu verweilen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7

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

*14.) Der viel zu geringe Verkaufspreis von Sparkassenareal, Tiefgarage + Parkanlage, sowie der Stadthalle.*

*Der Quadratmeterpreis von 370,60 Euro ist für die Innenstadtlage viel zu günstig. Es wurde in der Vergangenheit mit den Abrisskosten argumentiert, die der Investor zu tragen habe. Diese stehen jedoch in keinem Verhältnis zu dem tatsächlichen Grundstückswert, vom Wert der Immobilien einmal abgesehen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Höhe des Kaufpreises ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Kaufpreis wurde im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs festgelegt.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

*15.) Zweifel an der Dauerhaftigkeit des neuen Einzelhandelsangebots im Center Aufgrund der hohen Mieten innerhalb eines Einkaufszentrums und einer unbeständigen Wirtschaft (Insolvenz, Fusion...) ist davon auszugehen, dass Geschäfte nach einigen Jahren im Center schließen werden. Zudem liegt es nahe, dass Immobilien weiterverkauft werden und somit ein Sammelsurium an Geschäften in das Center Einzug hält. Derzeit konnten die Investoren keine Aussagen darüber treffen, welche Handelspartner ins Center gehen werden. Dies ist jedoch notwendig, um das anzustrebende Handelsdreieck zu kreieren. Mehr Sicherheit wäre mit einem höheren Anteil von Wohnbebauung gegeben, die durch Büroflächen und Ärztehäuser ergänzt werden könnten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7 und 8.1.15

Die Auswahl von Mietern erfolgt durch den Projektentwickler und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Projektentwickler hat sich in dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, in dem Einkaufsquartier einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter und einen Elektrofachmarkt anzusiedeln und somit die Angebotsdefizite auszugleichen.

siehe 8.1.25 und 8.1.28

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

## *16.) Sorgfalt bei der Verwendung von Baumaterialien*

*Eine Klinkerfassade ist nach heutigem Bauverständnis in der Innenstadt nicht vertretbar. Ein Negativbeispiel stellt das Fideliskloster dar, welches in Kombination zum Kirchengebäude aus Sandstein wie ein Fremdkörper wirkt.*

*Backsteingebäude fügen sich dann gut in das Stadtbild ein, wenn sie gestalterisch interessante Elemente beinhalten, die an kunstreiche Epochen anlehnen (siehe die Jugendstilbauten entlang des Franz-Volk-Parks).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## *17.) Mehr Grünflächen für das Stadtklima erforderlich und Schutz der vorhandenen Grünflächen wie der Parkanlage auf der Tiefgarage:*

*Der Umweltbericht gibt dazu klar Auskunft:*

*Luft/Klima: Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BnatSchG)*

*Landschaftsbild: Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum der Menschen; geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BnatSchG).*

*Die Gustav-Rée-Anlage, beziehungsweise der Grüngürtel um die historische Stadtmauer, ist als Kulturdenkmal zu werten und somit fester Bestandteil der Offenburger Stadtgeschichte. Die Grünfläche auf der Tiefgarage gehört ebenfalls dazu. In den 60er Jahren musste bereits die Grünfläche entlang der Straße (Gustav-Ree-Straße) weichen, was eine sukzessive Dezimierung von Parkanlagen über die letzten Jahrzehnte bedeutet.*

*Dass bereits zu wenige Grünflächen im zu überplanenden Bereich vorhanden sind, zeigt diese Passage des Umweltberichts:*

*Die derzeitige Bebauung spiegelt den historisch gewachsenen Bestand auch der umgebenden Siedlung wieder und engt die wenigen, verbleibenden Grünflächen stark ein (Karte 1 in der Anlage).*

*Dass die Grünfläche auf der Tiefgarage als Parkanlage zu bewerten ist, zeigt der tiefe Untergrund der stattliche Bäume wachsen ließ:*

*Auszug: Wo ein tiefer Untergrund dies zulässt stocken Bäume 1. Ordnung (z.B. Platanen), aber auch auf mächtig überdeckten Dachflächen (Tiefgarage im Osten) sind z.B., Zierhorn zu finden.*

*Es kann demnach nicht von einer bloßen Dachbegrünung ausgegangen werden. Zu hoch waren die Kosten zur Realisierung dieser Parkanlage, zu der sogar ein Brunnen zählte.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Desweiteren wird der Begriff der Parkanlage im Bericht mit dem begrünten Dach der Tiefgarage in Verbindung gebracht:*

*Die Parkanlage im Südosten der geplanten Bebauung liegt zum überwiegenden Teil auf einer Tiefgarage,...*

*Zudem sind weitere Grünflächen notwendig, wie der Umweltbericht andeutet: Der Planraum ist bereits derzeit durch den hohen Anteil der Bebauung und Verkehrsflächen als klimatisch defizitär zu betrachten.*

*Ich danke Ihnen für Ihr Interesse an der Stellung zum Bebauungsplan der nördlichen Innenstadt und verbleibe mit freundlichen Grüßen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

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

### **8.2.43**

**Schuh-Schäfer OHG, Postfach 15 50, 77846 Achern**

Schreiben vom 19.05.2014

*Als Geschäftsinhaber möchten wir unsere Bedenken und Einsprüche zum Bauvorhaben des geplanten City Centers äußern.*

*1. In erster Linie fehlt uns ein umfassendes Verkehrsgutachten. Die Verkehrsführung und die Verkehrsbelastung während der Baumaßnahme und nach Inbetriebnahme des Centers müssen geklärt werden.*

*2. Die geplanten Parkplätze der Einkaufsgalerie sind nicht ausreichend. Schon heute finden nicht alle unsere Kunden an stark frequentierten Tagen einen Parkplatz. D.h. schon heute müssen wir auf Umsatz verzichten, weil die Kunden nicht zu uns kommen. Durch das Center wird sich das unserer Meinung nach noch verschlimmern, da es in der Stadt zu einem Verkehrsstau kommen wird an für den Einzelhandel wichtigen Tagen. Kunden, die einige Male im Stau stehen, werden sich entweder eine andere Einkaufsstadt zum Shoppen suchen oder aber im Internet einkaufen. Dies kann nicht im Sinn der Stadt Offenburg sein.*

*3. Durch die Einkaufsgalerie wird die Verkaufsfläche der Innenstadt um 25% vergrößert. Nach Ihren eigenen Berechnungen führt dies zu Umsatzverschiebungen in Höhe von 10 – 15 Prozent. Dass hierbei nicht der zunehmende Online-Handel berücksichtigt wurde, ist für uns völlig unverständlich.*

*Wir bitten Sie, aus den oben genannten Gründen, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.4, 8.1.22, 8.1.23 und 8.1.25

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.2.44

**Herr Hans-Peter Schemitz, In der Wann 57, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 18.05.2014

*Zu dem oben genannten Bebauungsplan äußere ich hiermit folgende Bedenken:*

### *Center und "Städtisches Klimaschutzkonzept"*

*Eine kritische Würdigung des Energieverbrauchs des geplanten Shoppingcenters hat offiziell nicht stattgefunden. Nach Prof. Dirk Bohne von der Leibniz-Universität Hannover berechnet sich der (elektrischen) Energieverbrauch für das geplante Center im Union- Areal zu ca. jährlich 3 GWh. Im Vergleich dazu liegt der gegenwärtige elektrische Energieverbrauch aller städtischen Liegenschaften nach den Unterlagen der Stadt Offenburg (Klimaschutzkonzept Mai 2013) bei 3,9 GWh, also in gleicher Größenordnung. Das bedeutet, dass die gesamten städtischen Sparbemühungen bzgl. des CO<sub>2</sub>-Erzeugung durch das Centerprojekt ad absurdum geführt werden. Die zarten Ansätze zur Elektromobilität und weitere Einsparpotenziale liegen weit unter diesem neu generierten Energieverbrauch.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Prognose ist weder nachvollziehbar noch abwägungsrelevant.

Die Anforderungen der EnEV 2014 müssen eingehalten werden. Dadurch ist der Projektentwickler gezwungen, seinen Energieverbrauch gering zu halten.

Im Übrigen kann der CO<sub>2</sub>-Ausstoß kann sinnvollerweise nur einer integrativen gesamtstädtischen Betrachtung unterworfen werden. Vor dem Hintergrund hat die Stadt Offenburg hat 2012 ein Klimaschutzkonzept beschlossen, mit dem Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 Prozent bis zum Jahr 2020, um 35 Prozent bis 2035 und um 60 Prozent bis 2050 zu reduzieren.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### *Grünfläche Ree-Anlage*

*Hier soll auf die Stellungnahme Pump-Uhlmann verwiesen werden. Kann die Stadtverwaltung irgendeinen Weg vorschlagen, wie der zusätzliche CO<sub>2</sub>-Anfall, erzeugt durch das Center, mit massiven Ausweitungen der innerstädtischen Grünflächen kompensiert werden kann und wie dazu eine Einengung der Grünflächen im Bereich Union-Areal passt?*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.9, 8.1.14, 8.1.25 und 8.1.27

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *"Offenes Center"*

*Wieso haben sich Stadtverwaltung und Auswahlkommission bei der Ausschreibung mit der von OFB vorgeschlagenen scheinoffenen Lösung zufrieden gegeben? Ist der Stadtverwaltung und der Auswahlkommission bekannt, dass es (z.B. auf Gran Canaria, Maspalomas) wirklich "offene Lösungen" gibt? Dort führen Geschäftszugänge sowohl auf den inneren Centerplatz als auch auf die außen vorbeiführende Straße. Hier wird die Zusammengehörigkeit von "innen" und "außen" erlebbar: eine solche reale Offenheit würde Center und Südliche Innenstadt in Offenburg wirklich verbinden. Eine solche Offenheit wurde von mir schon im November 2013 angemahnt und ist nicht zu vergleichen mit dem geplanten dachlosen ("offenen") Shoppingcenter.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Konzept des Projektentwicklers handelt es sich zweifellos um ein offenes Konzept. Die Zugänge zu den Geschäften befinden sich sowohl an der Gustav-Ree-Anlage als an den neu geschaffenen Wegen und Plätzen. Bei dem Quartiersplatz und den Gassen handelt es sich ausschließlich um öffentliche Räume. Der Bebauungsplan lässt durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen an dem Standort auch kein geschlossenes Center zu.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## *Lärmkonzept*

*Zusammen mit dem nicht vorgelegten Verkehrskonzept ist auch die Lärmfrage nur ungenügend untersucht. Sicher ist der Stadtverwaltung bekannt, dass nach Planungen der Deutschen Bahn ab dem Jahr 2016 die Frequenz nächtlicher Güterzüge massiv ansteigen wird. Wie kann dann eine Quartiersplanung von einer großen Anzahl von Wohnungen der gehobenen Preisklasse ausgehen? Hier besteht große Gefahr, dass hohe Schadenersatzforderungen auf die Stadt zukommen. Ich bitte Sie deshalb, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1 und 8.1.2

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Im Lärmgutachten wurde berücksichtigt, dass die Zugzahlen in Zukunft ansteigen werden.

## **8.2.45**

**Dohle Simon Rechtsanwälte, Wilhelmstraße 17a, 79098 Freiburg**

Schreiben vom 22.05.2014

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

- 1. die Georg Kuhn GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Heinrich Kuhn, Freiburger Straße 21, 77652 Offenburg*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

2. Karstadt Warenhaus, Olaf Kather, Lindenplatz 3, 77652 Offenburg
3. die Modehaus Zinser GmbH & Co. KG, Friedrichstraße 6, 72072 Tübingen
4. die Zampolli M & S. GbR, Eiscafé Dolomiti, vertreten durch den Geschäftsführer Silvano Zampolli, Hauptstraße 61, 77652 Offenburg
5. Frau Mara Heckmann, Schuhhaus Mara Heckmann, Hauptstraße 78, 77652 Offenburg
6. Herr Joachim Leitermann, Bettenhaus Leitermann, Lange Straße 13-14, 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:

## I. Formale Aspekte:

### 1. Keine ordnungsgemäße Bekanntmachung der Offenlage

Wir rügen zunächst die nicht ordnungsgemäße Bekanntmachung der Offenlage. In der öffentlichen Bekanntmachung heißt es u.a.:

"Es liegen Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten aus:

- Umweltbericht mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere mit Erfassung von Höhlen- und Spaltenbäumen und Abschätzung von Auswirkungen insbesondere auf Vögel und Fledermäuse, Boden, Wasser, Klima/Luft, Ortsbild, Kultur und sonstige Sachgüter mit Darstellung des Eingriffsumfangs und Darstellung der Kompensationsmaßnahmen
- Bericht zur Überprüfung der alten Stadthalle auf Fledermausvorkommen
- Gutachten zu folgenden Altlasten/Altstandorten
- Altstandort Glasmanufaktur, Hauptstraße 19; Altstandort EWM, Hauptstr. 25; Druckerei, Hauptstr. 27
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt - Unionsrampe"
- Umweltinformationen aus verfügbaren Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange:
  - Hinweise zu Altstandorten
  - Hinweise zum Baugrund: Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4029 und DIN EN 1997 werden empfohlen"

Damit wird die öffentliche Bekanntmachung den Anforderungen an die Bekanntmachung der verfügbaren Umweltinformationen nicht gerecht. Nach der Rechtsprechung genügt eine bloße Auflistung der verfügbaren Umweltinformationen den Anforderungen von § 3 Abs. 2 BauGB gerade nicht.

– vgl. BVerwG, Urt. v. 18.07.2013, Az. 4 CN 3/12, in der Zitierung nach juris Rn. 21- Allerdings kann im Einzelfall ein Verweis auf den Umweltbericht dann genügen, wenn dieser Hinweis mit einem Zusatz mit der Gliederung des Umweltberichts ergänzt wird. So ist die Stadt im vorliegenden Fall verfahren. Dabei wurde indes übersehen,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*dass die schlagwortartige Charakterisierung durch eine bloße Wiedergabe der Gliederung des Umweltberichts nicht in jedem Falle ausreichend ist. Entscheidend ist vielmehr, ob die Bekanntmachung der Umweltinformationen ihrer "Anstoßfunktion" gerecht werden kann. Dies lässt sich nicht allgemein beantworten. Schlagwortartige Aufzählungen reichen zumindest dann nicht aus, wenn sich darunter mehrere konkrete Umweltbelange subsumieren lassen. Dann bedarf es einer zumindest stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen sogar einer Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit.*

– vgl. BVerwG, Urt. v. 18.07.2013, a.a.O., in der Zitierung nach juris Rn. 23; VGH BW, Urt. v. 12.06.2012; Az.: 8 S 1337/10-

*Im vorliegenden Fall enthält die Bekanntmachung in weiten Teilen nur den Verweis auf die Gliederung des Umweltberichts. Nur die Untersuchungen zu Fledermäusen und Vögeln wird in besonderer Weise hervorgehoben und weiter differenziert. Gerade dadurch wird Eindruck erweckt, dass zu den anderen in der Gliederung erwähnten Schutzgütern keine besonderen Erkenntnisse vorliegen. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Mensch.*

*Dies ist indes offensichtlich unrichtig. Zutreffend finden sich im Umweltbericht zum Schutzgut Mensch Ausführungen zur Lärmbelastung, zu Freizeit und Erholungswert sowie zur künftigen Abgasbelastung. Dies ist indes für einen Leser der öffentlichen Bekanntmachung aus dem einfachen Hinweis auf das "Schutzgut Mensch" nicht erkennbar.*

*Wenn sich die aus den Überschriften betroffenen Rechtsgüter nicht quasi von selbst ergeben oder auf der Hand liegen, sondern die Schutzgüter in unterschiedlicher Weise betroffen werden, genügt es eben nicht, nur Überschriften oder Titel von Gutachten aufzuzählen, um der Anstoßfunktion gerecht zu werden.*

*vgl. z.B. auch: OVG Lüneburg, Urt. v. 20.03.2014, Az. 1 MN 7/14 (in der Zitierung nach juris Rn. 36-38-*

*Gleiches gilt auch für die Schutzgüter Klima/Luft und Boden, die im Umweltbericht ausführlich behandelt werden, gleichwohl nur mit ihrer Überschrift in der Bekanntmachung Eingang gefunden haben.*

*Weshalb die Stadt den Hinweis des Bundesverwaltungsgerichts nicht aufgenommen hat, um auf "der sicheren Seite" zu sein, ist dabei unverständlich.*

## *2. Technische Regelwerke nicht offengelegt und einsehbar*

*In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird an mehreren Stellen auf technische Regelwerke Bezug genommen. Im Einzelnen handelt es sich um die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719. Beide Regelwerke sind den ausgelegten Unterlagen nicht beigelegt. Sie standen auch im Rahmen der Offenlage selbst auf Nachfrage nicht zur Verfügung. Dies ist indes erforderlich, um den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Bekanntmachung Genüge zu tun.*

*- vgl. BVerwG, Beschl. v. 05.12.2013, BauR 2014,503-*

*Zudem ist es zumindest erforderlich, dass diese Regelung nach Inhalt, Datum bzw. Ausgabe sowie der Stelle, an der sie eingesehen oder von der sie bezogen werden*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*kann, genau bezeichnet wird, wenn der Regelungstext dem Bebauungsplan nicht als Anlage beigefügt wird.*

*vgl. OVG Koblenz, Urt. v. 26.03.2009, Az. 8 C 10729/08-*

### *3. Keine Offenlage des Verkehrsgutachtens*

*in der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Nr. 8 auf ein Gutachten zu den Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf das innerstädtische Straßennetz hingewiesen. Offensichtlich ist auch die Stadt Offenburg völlig zu Recht davon ausgegangen, dass die Frage der Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenverkehr von nicht unwesentlicher Bedeutung ist, zumal selbst die schalltechnische Untersuchung ausdrücklich auf den Ergebnissen dieser Begutachtung beruht (vgl. Nr. 5.1.1., S. 14 der schalltechnischen Untersuchung). Das zugehörige Gutachten wurde indes zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Insbesondere war es nie Gegenstand der Offenlage. Damit wurde ein wesentliches Gutachten im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit vorenthalten.*

### *4. Zwischenfazit*

*Aus all den genannten Gründen sind die öffentliche Bekanntmachung bzw. die nachfolgende Offenlage nicht ordnungsgemäß erfolgt. Das Verfahren ist damit zwingend zu wiederholen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Prüfung der Stadt hat ergeben, dass die Offenlage ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Da der Stadt mittlerweile neue Erkenntnisse vorliegen, die Änderungen bei den Festsetzungen zur Folge haben, wird eine erneute Offenlage durchgeführt.

Gegenstand der Offenlage wird das aktualisierte Verkehrsgutachten sein. Im Textteil wird künftig auch drauf hingewiesen werden, dass die technischen Regelwerke bei der Stadt Offenburg eingesehen werden können.

Entgegen den Ausführungen des Einwenders konnten die DIN 4109 und die VDI 2719 bereits während der Offenlage bei der Stadt Offenburg eingesehen werden. Auf Nachfrage wurden die Regelwerke interessierten Bürgern spätestens am Folgetag zur Verfügung gestellt. In die textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis auf die Einsichtmöglichkeit aufgenommen.

Da ohnehin eine erneute Offenlage erfolgt, hat sich der Einwand erledigt.

### *II Materielle Aspekte:*

#### *1. Unzulässige und irreführende Ausweisung eines Sondergebietes*

*Im Bereich des so genannten "S0-2 Einkaufsquartier" wird unzulässig ein Sondergebiet festgesetzt. Zwar ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter der Art der baulichen Nutzung ein "einheitliches" Sondergebiet "Einkaufsquartier" festgesetzt, das dann aber ausdrücklich in zwei Teile aufgliedert wird. Im "S0-2 Einkaufsquar-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*tier" wird als zulässige Art der baulichen Nutzung indes unter Nr. 1.5 festgesetzt, dass hier nur Büros und Verwaltungsgebäude, Räume für freie Berufe und oberhalb des 2. OG Wohnungen zulässig sind.*

*Insoweit ist die Bezeichnung "Einkaufsquartier" für ein Gebiet, in dem Einzelhandel ausdrücklich ausgeschlossen ist, bereits mehr als irreführend.*

*Hinzu kommt, dass § 11 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich vorschreibt, dass Sondergebiete nur insoweit zulässig sind, soweit sich diese Gebiete wesentlich von den in den §§ 2-10 BauNVO vorgesehenen Gebieten unterscheiden. Bei einem Gebiet, in dem sowohl Büros und Verwaltungsgebäude wie Wohnungen zulässig sind, handelt es sich um ein klassisches Mischgebiet, in dem einzelne Ausschlüsse nach § 1 Abs. 5 BauNVO vorgenommen wurden. Auch die horizontale Gliederung mit der Festsetzung von Wohnungen erst ab dem 2. OG reicht nicht aus, um einen wesentlichen Unterschied zu den "normalen" Gebieten auszumachen.*

- *vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. § 11 Rn. 7; Stange in: Schaetzell/Busse/Dirnberger/Stange, BauGB, § 11 BauNVO, Rn. 11; Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 11 BauNVO Rn. 5 a und 19; als obiter dictum auch in BVerwG, Urt. v. 18.02.1983, Rn. 5 a; BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 Rn. 4; Ziegler in Brügelmann, BauGB, § 11 BauNVO Rn.7f.-*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.11

Dem Einwand und der Anregung wird gefolgt.

## 2. Erschließung

*Die Frage der Erschließung wird in den offen gelegten Unterlagen nur rudimentär behandelt. Gerade hier wirkt es sich aus, dass ein nachvollziehbares Verkehrsgutachten derzeit nicht überprüft werden kann, da die Stadt von einer Offenlage dieses Gutachten, sicher auch eine umweltbezogene Stellungnahme im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB, abgesehen hat.*

*Nur in der schalltechnischen Untersuchung findet sich mit Tabelle 4 eine Darstellung des derzeitigen und künftig zu erwartenden Verkehrs mit der Angabe der jeweiligen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV).*

*Schon hier sind Zweifel angebracht, ob die Frage der Leistungsfähigkeit eines Verkehrsnetzes mit der DTV wirklich überprüft werden kann. Entscheidend für die Leistungsfähigkeit sind doch weit eher die Spitzenbelastungen, insbesondere an Samstagen, bei denen die DTV weit übertroffen werden muss, um überhaupt einen statistischen "Durchschnittswert" zu erhalten. Ob die verkehrliche Situation auch dazu in der Lage ist, den Verkehr in solchen Stoßzeiten zu bewältigen, ist den offen gelegten Unterlagen nicht zu entnehmen.*

*Hinzu kommt, dass die Angaben zum zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von 3.300 Kfz/d gerade an den Haupteinkaufstagen Freitag und vor allem Samstag als deutlich zu niedrig gegriffen erscheinen. Dies belegt schon der von der Stadt selbst vorgenommene "Plausibilitätsvergleich" mit den Angaben des Investors. Dieser geht*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*von - abermals durchschnittlich - künftig 7.000 Besuchern pro Tag aus. Der Schluss, dass somit die Annahme von 3.300 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag plausibel sei, geht aber an der Realität weit vorbei. Wird doch unterstellt, dass ein Fahrzeug mit statistisch mehr als zwei Personen belegt ist, wenn es zum Einkauf genutzt wird. Dies mag zumindest deutlich häufiger an Wochenenden der Fall sein, an denen tendenziell eher Familien oder Paare Zeit finden, gemeinsam einzukaufen. Unter der Woche entspricht es indes allgemeiner Lebenserfahrung, dass der mit Abstand überwiegende Teil von Fahrzeugen nur mit einer Person besetzt ist. Schon daher passen die Zahlen des Projektentwicklers und die der Stadt gerade nicht zusammen. Es ist mit einer deutlich höheren Zahl von Fahrzeugen zu rechnen.*

*Aber auch an Samstagen, an denen möglicherweise eine etwas intensivere Nutzung eines einzelnen Fahrzeugs durch mehrere Personen erfolgen mag, passen die Zahlen nicht, da aus Erfahrungen der Offenburger Geschäftswelt mit einem innerstädtischen Verkauf nahezu die Hälfte des Gesamtumsatzes an Freitagnachmittagen und Samstagen erzielt werden. Daher ist auch an diesen Tagen mit deutlich mehr Fahrzeugen zu rechnen.*

*Ob das Erschließungsnetz geeignet ist, diesen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, bleibt völlig offen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1

Der Anregung wurde insoweit gefolgt, dass eigens für das Bebauungsplanverfahren eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung erstellt wurde. Die Untersuchung bzw. das Verkehrsgutachten ist Bestandteil der erneuten Offenlage.

### *3. Keine Aussagen zur menschlichen Gesundheit infolge erhöhten Abgasaufkommens*

*An keiner Stelle der offen gelegten Unterlagen findet sich eine Aussage zur Abgasproblematik infolge des deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der Nutzung des geplanten Objektes. Hierzu fehlt offensichtlich jede Untersuchung. Daher ist diese zwingend vor einem Satzungsbeschluss noch nachzuholen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.20

Dem Einwand und der Anregung wird gefolgt. Die Schadstoff- und Abgasuntersuchung, die erstellt wurde, wird ebenfalls anlässlich der erneuten Offenlage offengelegt werden.

### *4. Unzureichende Bewältigung der Lärmproblematik:*

*Bei den ausgelegten Unterlagen befindet sich auch das die schalltechnische Untersuchung der Gutachter Heine + Jud.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*4.1 Diese Untersuchung beschäftigt sich indes in erster Linie mit der schalltechnischen Situation der neu zu errichtenden Gebäude, die durch den Bebauungsplan erst zugelassen werden sollen.*

*Hieraus ergibt sich die Festsetzung unter Nr. 9.1 der textlichen Festsetzungen, dass im S0-1 an der Ostseite nur "nicht schutzbedürftige Räume" zulässig sind. Es fehlt indes die Definition dessen, was unter einem "schutzbedürftigen Raum" zu verstehen ist. Selbst die TA Lärm verweist z.B. unter Nr. 6.2 auf die DIN 4109. Ein entsprechender Verweis fehlt indes im vorliegenden Plan.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In die Festsetzung wurde ein Verweis auf die DIN 4109 übernommen.  
Dem Einwand wird gefolgt.

*4.2 Viel gravierender ist indes, dass eine Befassung mit der Frage, wie sich das geplante Vorhaben auf seine Umgebung auswirken wird, völlig verkürzt und unzureichend vorgenommen wurde.*

*Dies beginnt auch hier mit der unzureichenden Datenbasis hinsichtlich des Verkehrs. Das Schallgutachten verweist insoweit ganz ausdrücklich darauf, dass man die Verkehrszahlen dem Erläuterungstext zum Bebauungsplan entnommen habe (vgl. S. 14 des Gutachtens). Dass diese Zahlen insbesondere mit Blick darauf, dass ein Lärmgutachten den ungünstigsten Zustand ermitteln und untersuchen soll, wenig aussagekräftig sind, wurde bereits zuvor dargestellt.*

*Aber selbst auf der Basis dieser- erkennbar zu niedrigen - Zahlen gelangt der Lärmgutachter zum Ergebnis, dass infolge der Verkehrszunahme die heute gerade noch eingehaltenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) künftig tags um zwei und nachts um ein Dezibel überschritten werden.*

*Gleichwohl hält der Gutachter dies für irrelevant, da die Zunahme des Verkehrslärms durch das neue Einkaufszentrum weniger als 3 dB(A) betrage und dieser Verkehr mit dem übrigen Verkehr vermischt sei. Lärmschutzmaßnahmen nach den Kriterien der TA Lärm seien daher nicht erforderlich (vgl. S. 28). Dies verleitet ihn schließlich sogar zu dem Ergebnis, dass außerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten werden (vgl. S. 37)*

*Damit wird dem Gemeinderat und der Bevölkerung suggeriert, dass der zusätzliche, die Grenzwerte überschreitende Lärm irrelevant sei und daher im Rahmen der erforderlichen Abwägung nicht weiter betrachtet werden müsse.*

*Ob dabei ein Rückgriff auf die Regelungen der TA Lärm überhaupt möglich ist oder ob nicht- viel naheliegender- nicht doch primär die 16. BImSchV in den Blick zu nehmen ist, kann zunächst dahingestellt bleiben. Selbst wenn man die Regelungen der TA Lärm zugrunde legt, führt dies nicht dazu, dass in diesem Rahmen solche Auswirkungen unberücksichtigt bleiben, die nach Nr. 7.4 der TA Lärm nicht mehr der Anlage zugerechnet werden können. Die Rechtsprechung verweist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass solche Auswirkungen vor allem und gerade*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*auch deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind, weil diese im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nicht mehr ohne Weiteres bewältigt werden können.*

*– vgl. VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, NVwZ-RR 2012, 924 (in der Zitierung nach juris Rn. 77-*

*Übertragen auf den vorliegenden Fall muss die Stadt die Grenzwertüberschreitungen also in den Blick nehmen und darüber befinden, wie sie gedenkt, mit diesen umzugehen. Der Blick des Gutachters, der ausführt, dass all dies vernachlässigbar sei oder die Werte sogar eingehalten seien, ist insoweit offensichtlich irrig.*

*Dies gilt vor allem gerade deshalb, weil der Gutachter selbst zum Ergebnis gelangt, dass selbst auf der Basis der wohl deutlich zu niedrigen Verkehrszahlen die Grenzwerte durch den zusätzlichen Verkehr überschritten werden. Nur wenn dies nicht der Fall wäre, wäre der bislang vorgegebene Fehler möglicherweise unbeachtlich. Bei einer Grenzwertüberschreitung hält die Rechtsprechung solche Ergebnisse hingegen für uneingeschränkt abwägungsrelevant.*

*- vgl. VGH BW, Urt. v. 02.08.2012, a.a.O. Rn. 79-*

*Dass die Stadt bislang auch nur einen Gedanken daran verschwendet hat, wie sie mit dieser Grenzwertüberschreitung zugunsten der betroffenen Nachbarschaft umzugehen gedenkt, ist den bislang vorgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es hierzu vielmehr lapidar: "Durch den Bebauungsplan werden nach den Kriterien der TA Lärm keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich." (vgl. S. 15 1. Abs. unter Nr. 6.7 der Begründung).*

*Das Schallgutachten ist daher auf jeden Fall zu überarbeiten, damit der Gemeinderat überhaupt erkennen kann, welche Probleme im Rahmen der Abwägung zu gewichten sind.-*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2

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

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung wurden bei der Würdigung der planbedingten Erhöhung des Verkehrslärms wie dargestellt berücksichtigt. Die Grenzwerte finden jedoch nicht unmittelbar Anwendung, da weder Planungsrecht für den Neubau einer Straße noch für eine wesentliche Änderung geschaffen wird.

### *5. Gravierende Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf die Versorgungssituation in Offenburg*

*Nicht nachvollziehbar sind auch die Darstellungen der Auswirkungen auf die Versorgungssituation in Offenburg. Dabei wird nicht übersehen, dass das Planungsrecht und hier insbesondere das Städtebaurecht "wettbewerbsneutral" ist. Dies führt indes nicht dazu, dass Fragen der Versorgung nicht zu den abwägungserheblichen Belangen gehören, da die Frage einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur nicht nur eine raumordnungsrechtliche, sondern eben auch eine städtebauliche Relevanz besitzt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- vgl. VGH München, Urt. v. 05.03.2012, Az. 2 NE 12.215; VGH Kassel, Urt. v. 13.02.2014, Az. 3 C 833/13-

*Nach einer Studie der auch von der Stadt Offenburg im Rahmen dieses Verfahren beauftragten Fa. GMA leiten sich für innenstadtrelevante Sortimenten erhebliche städtebauliche Folgen bei einer Umsatzverteilung in einem Bereich von 10 bis 20 % ab. Hieraus wurde gefolgert, dass bei einer Umsatzverteilung von weniger als 10% negative städtebauliche Auswirkungen (im Gegensatz zu absatzwirtschaftlichen) ausbleiben werden.*

- vgl. GMA, Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, GMA-Langzeitstudie, Ludwigsburg 1997, s. 41 -

*Angesichts der langjährigen Erfahrungen des Unternehmens kann von einer ausreichenden fachlichen Absicherung dieser Marke ausgegangen werden. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, dass diese Marke nicht pauschal anwendbar ist. Auch unterhalb dieser Marke sind bereits erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen denkbar.*

- vgl. OVG Greifswald, Urt. v. 03.02.2006, Az. 3 K 09/04-

*Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich die 10%-Schwelle im Hinblick auf die seit Jahren angespannten Lage im Einzelhandel und der dramatischen Entwicklungen durch den Internet-Handel zunehmend kritisch betrachtet wird.*

*Nicht übersehen werden kann dabei allerdings, dass diese Schwelle vordringlich im Bereich des interkommunalen Abstimmungsgebots entwickelt wurde. Sie hat in erster Linie den Erhalt der Funktionsfähigkeit benachbarter Versorgungsbereiche im Blick. Dies ändert indes nichts daran, dass auch dieser Wert herangezogen werden kann für die Beurteilung der städtebaulichen Bedeutung der Umsatzverteilung im Rahmen einer Bauleitplanung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Dabei wird allerdings nicht jede wirtschaftliche Verlagerung das Gewicht der städtebaulichen Relevanz erreichen. Zumindest aber dann, wenn durch diese Entwicklung eine Abwärtsentwicklung mit Leerständen (so genannter Trading-Down-Effekt) eintreten könnte, wird die Abwägungserheblichkeit solcher Effekte nicht zu bestreiten sein.*

- vgl. auch OVG Koblenz, Urt. v. 17.04.2013, 8 C 10859/12 (in der Zitierung nach juris Rn. 88 ff.)-

*Im vorliegenden Falle ist die Abwägungserheblichkeit nicht zu übersehen. Beide von der Stadt beauftragten Gutachter (GMA und Junker+Kruse) gelangen in einer praktisch nicht überprüfaren Annahme von Umsatzzahlen letztlich zu dem Ergebnis, dass insbesondere in den Segmenten Bücher, Schreib- und Spielwaren wie Bekleidung, Schuhe und Sport Umsatzverteilungen im Bereich von über 9% (GMA) bzw. 12% (Junker+Kruse) in Offenburgs Innenstadt eintreten werden.*

- Besonders auffällig ist dabei, dass die gleichen Gutachter noch im Oktober 2013 bei der öffentlichen Vorstellung der unterschiedlichen Konzepte der seinerzeit drei Bewerbern bei Flächenangaben von rund 5.000 bis rund 6.100 m<sup>2</sup> im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport noch von einem Umsatzrückgang von bis zu 14% ausgegangen waren. Dass der Umsatz bei einer um mindestens 400 m<sup>2</sup> erhöhten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Fläche deutlich zurückgeht, ist völlig ausgeschlossen. Darüber, wie es zu dieser "Korrektur" der Zahlen gekommen ist, soll an dieser Stelle nicht gemutmaßt werden.-*

*Trotz der prognostizierten erheblichen Umsatzverschiebungen kommen beide Gutachter zu dem Ergebnis, dass diese Umverteilung gerade noch akzeptabel ist, wenn bestimmte Rahmenvorgaben eingehalten werden. Bei GMA bedeutet dies, dass insbesondere im Segment Bekleidung großflächige Anbieter mit Magnetwirkung angesiedelt werden. Auch Junker + Kruse gehen davon aus, dass 85% der sortiments-spezifischen Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport auf drei großflächige Anbieter, von denen einer mit Peek & Cloppenburg bereits namentlich benannt wird, entfallen. Entsprechende Festsetzungen finden sich im Bebauungsplanentwurf nicht wieder. Dies überrascht auch nicht, da die Bestimmungen der BauNVO solche Festsetzungen auch nahezu ausschließen. Die Stadt gibt daher an, dass die detaillierteren Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag vorgenommen werden sollen. Der Inhalt dieses Vertrags ist jedoch bis heute nicht bekannt. Dem Vernehmen nach sind bis heute auch noch keine verbindlichen (Vor-)Verträge abgeschlossen, sodass eine verlässliche Prognose, welche Nutzer einmal einziehen sollen, vermutlich sogar den Projektentwicklern derzeit nicht möglich sein dürfte.*

*Ob die von den Gutachtern vorgegebenen Prämissen indes eingehalten sind, gehört mit Sicherheit zum abwägungsrelevanten Material. Nur wenn die Einhaltung der Prämissen gesichert ist, erscheinen Beeinträchtigungen der Versorgungssituation weniger wahrscheinlich oder gar ausgeschlossen.*

– vgl. OVG Greifswald, Urt. v. 29.03.2010, Az. 3 K 27/07 (in der Zitierung nach juris Rn. 64 f.) -

*Selbst wenn man indes einmal unterstellt, dass in dem begleitenden städtebaulichen Vertrag eine Präzisierung des Sortiments so verbindlich vorgesehen sein sollte, dass die vorgenannten Prämissen eingehalten würden, was im Hinblick auf die vorgenannte Unsicherheit als eher unwahrscheinlich erscheint, kann nicht übersehen werden, dass es zu einem späteren Zeitpunkt sogar ohne weiteres Planungsverfahren möglich ist, den Inhalt des Vertrags auch wesentlich zu verändern. Dabei bedarf es nicht einmal einer allzu pessimistischen Sichtweise. Sollte sich aus welchen Gründen auch immer zu einem späteren Zeitpunkt ergeben, dass ein Ankermieter seinen Betrieb einstellt, wird sich die Stadt rasch vor der Alternative sehen, dass insbesondere die anderen Mieter sowie der Betreiber darauf bestehen werden, so rasch wie möglich einen neuen Frequenzbringer zu installieren, um nicht in eine Abwärtsbewegung zu geraten. Steht dann aber zu diesem Zeitpunkt ein großflächiger Anbieter nicht zur Verfügung oder nur in einem anderen Segment, braucht es keiner prophetischen Gaben, dass man zur Vermeidung einer Handelsbrache inmitten der Stadt die Regelungen eines städtebaulichen Vertrags ohne Änderung des Bebauungsplans und damit ohne weitere Öffentlichkeitsbeteiligung ändern kann und vermutlich auch wird. Daher sind Ergebnisse der vorliegenden Marktgutachten allenfalls als Momentaufnahmen ohne jeden Wert für die Zukunft anzusehen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Addiert man zudem, dass die vorgenannte 10%-Marke derzeit vom Regierungspräsidium Karlsruhe im Zusammenhang mit dem Factory Outlet Center in Sinsheim in Frage gestellt und nicht unwesentlich auf nur noch 8% reduziert wurde,*

– vgl. Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum FOC Sinsheim vom 25.03.2013-

*wird weiter ersichtlich, auf welch "tönernen Füßen" die Annahme der Stadt steht, dass das geplante Vorhaben keine nachteilige städtebauliche Auswirkung auf den bestehenden Einzelhandel in Offenburgs Innenstadt haben wird.*

*Dis gilt umso mehr, als sowohl die Industrie- und Handelskammer als vor allem auch der Einzelhandelsverband mit gut nachvollziehbarer Argumentation die Umsatzeinbußen im Bereich des bestehenden Angebots bei bis zu 18% ansiedeln.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.22, 8.1.23, 8.1.24, 8.1.25, 8.1.26 und 8.1.27

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

Ein Factory Outlet Center ist 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.

*Besonders ist noch darauf hinzuweisen, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und die Gutachten in einzelnen Segmenten nicht kompatibel sind. So gehen die Gutachter von 1.200 m Fläche für den Bereich Elektronik aus und ermitteln auf dieser Basis eine Umsatzumverteilung zwischen 5 und 8%. Der Bebauungsplan erlaubt indes eine Fläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup> für dieses Sortiment. Bei einer*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*glatten Verdoppelung der Verkaufsflächen kann auch unschwer eine Verdoppelung der Umsatzumverteilung angenommen werden. Dann liegt die Quote aber bei 10-16% Umsatzverlust bei den bestehenden Geschäften in diesem Bereich. Insoweit sind die Schlussfolgerungen der Stadt, die eine wesentliche Verschlechterung für die bestehenden Versorgungseinrichtungen verneinen, vor dem Hintergrund der durch die geplanten Festsetzungen eröffneten Möglichkeiten des Bebauungsplans schlicht falsch.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.28

Aus der o.g. Stellungnahme, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, die Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erforderlichkeit sachgerecht erfolgt sind.

## 7. Altlasten

*Als Altlastenverdachtsflächen werden die ehemalige "Glasmanufaktur", eine ehemalige Energieerzeugungsproduktion und eine ehemalige Druckerei im Umweltbericht aufgeführt. Ohne dass im Umweltbericht Näheres ausgeführt wäre, steht zu vermuten, dass die beiden zuerst genannten Standorte nach der historischen und abfalltechnischen Untersuchung als nicht sonderlich relevant eingestuft wurden. Eine vergleichbare Einstufung am Standort der ehemaligen Druckerei ist indes mit Sicherheit nicht möglich, da hier jegliche technische Untersuchung bislang unterblieben ist. Es ist demnach zumindest als ungeklärt anzusehen, ob die hier vermutete Altlast durch die Baumaßnahmen im Zuge der Realisierung des durch den vorliegenden Planentwurf abgesicherten Vorhabens beeinträchtigt oder deren etwaige Sicherung oder Sanierung durch das Vorhaben erschwert oder verunmöglicht wird. Die Einstufung "Belassen mit Wiedervorlage bei baulichen Veränderungen" hätte hinreichend Veranlassung gegeben, sich mit dieser Altlast auseinanderzusetzen. Dies scheint indes gleichwohl unterlassen worden zu sein.*

*Vor einem Satzungsbeschluss ist daher zunächst durch ein Gutachten in Richtung orientierender Erkundung die Frage zu klären, ob das geplante Vorhaben mit dem bestehenden Altlastenverdacht kollidiert.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Für die Altlastenverdachtsfläche „Glasmanufaktur“ und „ehemalige Energieerzeugungsproduktion“ wurde eine historische und abfalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Gegensatz zum Altstandort 'Druckerei' (Objekt Nr. 00869, Flst.-Nr. 565) reichen die Kenntnisse aus den Untersuchungen aus, um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Die durchgeführten Bohrungen auf dem Grundstück Hauptstraße 25, wo die Elektrizitätswerke Mittelbaden eine EV-Tankstelle und ein Trafogebäude betrieben, ergaben keine Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung. Es wird empfohlen die bereits bestehende Bewertung des Altstandortes auf BN1 mit Belassen B zu bestätigen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Die altlastenrelevanten Tätigkeiten auf dem Standort durch die Glasmanufaktur wurden bereits 1896 beendet. Hinweise auf die Art und Lage der altlastenrelevanten Tätigkeiten lagen keine vor. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück gaben keine Hinweise auf nutzungsrelevante schädliche Bodenveränderungen. Der Standort wurde nach Historischer Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad "Boden - Grundwasser" auf Beweisniveau "BN 1" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" in "B =Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Für die Altlastenverdachtfläche „ehemalige Druckerei“ in der Hauptstraße 27 wurde wie in der Historischen Untersuchung von November 2011 empfohlen, eine technische Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" durchgeführt. Die Ergebnisse liegen mittlerweile vor. Die orientierende Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser aufgrund der aktuellen Gegebenheiten des Geländes zurzeit nicht gesehen wird. Sollte die Versiegelung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen aufgehoben werden, wird empfohlen, die Auffüllung auszuheben und fachgerecht zu verwerten bzw. entsorgen.

Spätestens nach Durchführung der Orientierenden Untersuchung sind für alle Altstandorte im Plangebiet die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt abschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Bei fachgerechter Entsorgung sind keine Gefährdungen zu befürchten.

Dem Einwand wird bzw. wurde gefolgt.

## 8. Denkmalschutz

*Im Zusammenhang mit denkmalschutzrechtlichen Prüfungen wird in der Begründung des Bebauungsplans wie auch im Umweltbericht lediglich auf die denkmalgeschützten Gebäude in der Hauptstraße abgestellt. Ohne jede Beachtung bleibt indes das selbst auf der Homepage der Stadt Offenburg als "sehenswert" eingestufte Franziskaner-Kloster in der Langen Straße 9. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach 3 12 DSchG BW. Nach § 15 Abs. 3 DSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde. Hiervon kann im Hinblick auf die geplante Dimension des hier behandelten Vorhabens gewiss keine Rede sein. Gerade mit Blick darauf, dass das sicher auf die Belange des Klosters wenig Rücksicht nehmende Gebäude der Sparkasse im Zuge der Realisierung des geplanten Einkaufszentrums weichen soll, gibt jeder Neubau die Chance, auf die Denkmalbelange des Denkmals von besonderer Bedeutung in besonderer Weise*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Rücksicht zu nehmen. Dies ist offensichtlich bislang noch überhaupt nicht gesehen worden, da andernfalls kaum zu erwarten stünde, dass sich die Planunterlagen zu dieser Frage vollständig ausschweigen.*

*Daher ist es unabdingbar, dass vor dem Satzungsbeschluss mit der höheren Denkmalschutzbehörde geklärt wird, ob das geplante Vorhaben das Erscheinungsbild des Denkmals von besonderer Bedeutung beeinträchtigt. Dabei ist das Empfinden des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters entscheidend.*

– vgl. VGH BW, Urt. v. 01.09.2011, VBIBW 2012, 185

*Ergänzend ist anzumerken, dass nach früherer Ansicht die Eigentümersteilung bei einem Denkmal keinen Drittschutz und damit auch keine Antragsbefugnis in der Normenkontrolle vermittelte.*

– vgl. VGH BW, Urt. v. 27.09.2007, BWGZ 2009, 105 -

*Spätestens nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2009 ist diese Ansicht indes überholt, sodass insoweit auch Abwehransprüche durchgesetzt werden könnten.*

– vgl. BVerwG, Urt. v. 21.04.2009, BVerwGE 133, 347-

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.14

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

### 9. Stellplätze:

*Im Bebauungsplan soll eine Fläche festgesetzt werden, in der eine TG mit 500 Stellplätzen errichtet werden kann. Dazu sind im zeichnerischen Teil sowohl eine Fläche mit TGa als auch eine Linie für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (rot gestrichelt) vorgesehen, obwohl oberirdische Garagen und Stellplätze im SO Einkaufsquartier ausdrücklich unzulässig sein sollen. Was die im Übrigen im nicht abgeschlossene rote Linie bedeuten soll, bleibt somit unerklärlich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bereich in dem eine Tiefgarage zulässig ist, ist im zeichnerischen Teil durch eine rot gestrichelte Umrandung mit dem Einschrieb TGa dargestellt. Die Linie war in der Planfassung Stand 1. Offenlage nicht abgeschlossen. Auf eine Fortführung der Linie entlang der Gebietsgrenzen wurde verzichtet. Um Unklarheiten zu vermeiden, wird die Linie künftig parallel zu den Gebietsgrenzen fortgeführt. Außerdem werden in der Legende die beiden Symbole zusammengeführt.

Die Anregung wird berücksichtigt.

*Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob der Stellplatzbedarf auch nur annähernd zutreffend ermittelt wurde. Auch hierzu fehlt jede Verkehrsuntersuchung. Die Wahr-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*scheinlichkeit, dass gegenüber den heute vorhandenen 330 Stellplätzen für eine völlig neue Nutzung mit einem Einkaufszentrum lediglich zusätzliche 170 Stellplätze für rund 12.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Einkaufsfläche ausreichen soll, darf nachhaltig bezweifelt werden und bedarf auf jeden Fall einer eingehenden Begutachtung unter Berücksichtigung des ÖPNV, die nicht vorliegt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.4

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

### *10. Zusammenfassung:*

*Fasst man all dies zusammen, bleibt festzustellen, dass die vorliegenden Planunterlagen, die mit Blick auf die recht große Zahl von Schreibfehlern und unvollständigen oder unsinnigen Sätzen ganz offensichtlich mit "heißer Nadel" erstellt wurden, an zentralen Stellen so unvollständig sind, dass ein Gemeinderat, der sich seiner Verantwortung im Rahmen eines Satzungsbeschlusses bewusst ist, ohne erhebliche Ergänzungen dieser Unterlagen mit Sicherheit keinen abwägungsfehlerfreien Satzungsbeschluss fassen kann. Dies gilt insbesondere und vor allem, wenn es sich dabei um ein frisch gewähltes Gremium handelt, bei dem zumindest bei den neu gewählten Gemeinderäten auch eine große Menge an Erfahrungen mit und Vorkenntnissen über das Projekt nicht vorliegen kann. Die von der Stadt in diesem Zusammenhang an den Tag gelegte Eile ist weder nachvollziehbar noch der Dimension des Projektes auch angemessen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen aus der Offenlage und die Stellungnahmen der Behörden wurden intensiv geprüft. Gleichzeitig wurden die vorhandene Planungsgrundlagen überprüft und sofern erforderlich aktualisiert und ergänzt. Aufgrund von Änderungen bei den Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt werden. Wie im Verlauf des Planungsprozesses für die nördliche Innenstadt mehrfach unter Beweis gestellt, steht nicht der Zeitplan, sondern die Qualität im Vordergrund.

### **8.2.46**

**Frau Angela Thumm, Wackerstr. 74c, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- Parksituation
- Blick auf das Kloster, der Zugebaut werden soll.
- Arbeitsplätze, ich habe Angst um meinen Arbeitsplatz
- Der Lärm und die Unruhe
- Gestresste Autofahrer
- Die Stadt wird unattraktiver

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4, 8.1.14, 8.1.18 und 8.1.25

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

### **8.2.47**

**Karin und Erich Wieser, Okenstraße 292, 77652 Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

*Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan, aus folgenden Gründen.*

- *Das geplante Center ist für Offenburger Verhältnisse zu groß, d. h. das Angebot an Verkaufsfläche ist nicht stadtverträglich; wir befürchten eine Verödung für Teile unserer heute lebendigen Innenstadt.*
- *Wir glauben, dass die Zahl der Parkplätze zu gering ist und befürchten daher Belastungen durch Rückstaus und Parksuchverkehr, was übrigens auch Kunden abschrecken wird.*
- *Die im Plan ausgewiesenen Grünflächen sind bei Weitem zu gering.*
- *Fahrradabstellanlagen fehlen.*
- *Die Bebauung gegenüber des Klosters „erdrückt“ dieses förmlich.*
- *Das Gebäude, welches an Stelle der Metzgerei Burg geplant ist, halten wir für eine architektonische und städtebauliche Katastrophe.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.4, 8.1.5, 8.1.9, 8.1.14 und 8.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Gestaltung des Gebäudes auf dem Grundstück der Metzgerei Burg ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **8.2.48**

**Frau Renate Von Heimburg, Zellerstraße 79, 77654 Offenburg**

Schreiben vom 21.05.2014

- 1) *Der Erhalt der Stadthalle ist nicht ausreichend gesichert (soziales Denkmal)*
- 2) *Das neuste Gutachten der IHK/Südlicher Oberrhein/Stand vom 24.02.2014 ist nicht ausreichend in der Planung zur Geltung gekommen und berücksichtigt.*
- 3) *Die Entwicklung der letzten 5 Jahre seit Planungsbeginn im modernen Handel (online) verspricht mit diesem überdimensionierten Einkaufszentrum ein Geschäftssterben unserer Innenstadt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.12, 8.1.14, 8.1.23, 8.1.25 und 8.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Auch die Stadthalle ist ausreichend gesichert. Die Anregungen der IHK wurden wie unter 8.3.15 dargestellt berücksichtigt.

### **8.2.49**

#### **Wenkert, Wacholdweg 12, 77656 Offenburg**

Schreiben vom 10.05.2014

Betrifft Bahnhof:

- Südausgang ändern
- Statt Zebrastreifen eine Unterführung bauen mit neuem Treppenaufgang.

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### **8.2.50**

#### **Frau Nicole Wetter, Okenstraße, Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Steht das ECE Geschichte folgendes:*

*Zuerst gehen die kleinen Einzelhändler Pleite, dann als nächstes kommt KARSTADT dran, dann werden die Mieten beim ECE erhöht und die Firmen darin gehen auch pleite. Dann steht das ECE leer und die Innenstadt ist tot. Es entsteht eine Einkaufswüste und kein Einkaufsparadies. Wie zahlreiche Städte in Deutschland es zeigen. Die Investoren haben ihren Schnitt gemacht und die Offenburger Bevölkerung sind die Deppen.*

*(Danke Frau Schreiner und CDU. Auf meine Stimme müssen Sie verzichten. Ich unterstütze keine Denkmäler die sich Politiker setzen wollen.)*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.25 und 8.1.27

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. In der nördlichen Innenstadt wird entgegen den Darstellungen keine Center sondern ein Einkaufsquartier errichtet, das zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beiträgt.

### **8.2.51**

#### **Herr Silvano Zampolli, Hauptstraße 61, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Ich bin in diesem sog. „Quartier“ aufgewachsen. Wir hatten ein Kino, ein Stadttheater und eine Bibliothek und einen wunderschönen Park. Das Kino war am Park und hieß Park-Kino. Wegen der Tiefgarage Sparkasse sollte alles abgerissen werden – es gab große Bürgerproteste. Damals: Also gab es einen Kompromiss; der Park und der Teich mit Springbrunnen wurden uns Bürgern und Kinder auf der zu erbauenden Garage versprochen. Ich wende ein, dass nun kein Ersatz für den Park auf der Garage im neuen Projekt besteht. Ich will eine Ersatz-Grünfläche, die mit Springbrunnen und großen Bäumen einen Ersatz adäquater Art darstellt. Außerdem wende ich ein, dass die im neuen Plan aufgezeigten Flächen, sämtlich in Kommerzieller Hand sich befinden –und daher nicht in Bürgerhand, um Gestaltung und Verhandlungseinfluss auszuüben. Bei Kommerziellen Flächen ist der Einfluss der Stadt viel zu gering, bis null.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.9

Die Wege und Plätze in dem Einkaufsquartier werden öffentlich gewidmet und stehen der Öffentlichkeit somit uneingeschränkt zur Verfügung. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die übrigen Flächen befinden sich zwar tatsächlich in Privateigentum. Die Planungs- und Gestaltungshoheit der Stadt wird aber durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und durch den städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

### **8.2.52**

#### **Zampolli, Hauptstraße 62, 77652 Offenburg**

Schreiben eingegangen am 22.05.2014

*Ich bin in diesem „Quartier“ aufgewachsen. Dort gab es alles: Lebensmittel, Schmuck, Kino, Banken, Schuhe, Drogerie, Metzger, Milchladen, Spielplatz (2x), Friseur, Brillen, Reinigung, Blumen (2x), Textil, Park, Foto, die Hauptpost(!), Bäckerei und eine Bibliothek und Eiscafé! Als die Straße zur Einbahnstraße wurde – Verkehr geht seitdem nur RAUS aus der Stadt, starb alles nacheinander ab – klar: Starke Umsatzeinbußen. Öffnet wieder den Verkehr, dann belebt sich die nördliche Hauptstraße wieder. Die Behauptung, dass das Center der Belebung der nördl. Hauptstraße dient ist ein Scheinargument. Es wird aber zerstörender; Daher bin ich gegen einen Centerbau, um eben mittels vernünftiger Maßnahmen der nördl. Hauptstraße eine Chance zu geben.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.8 und 8.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Die Bestückung mit Gastronomie wurde, überhaupt nicht als verträglich analysiert! Ich befürchte, dass die ohnehin angeschlagen Gastronomie das nicht verkraftet, man bedenke, dass die Stadt Offenburg bereits 1 Jahresverträge Mietfrei – mit ihren Mietern abschließt. Das verkraftet die Stadt nicht!*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan sieht aufgrund der untergeordneten Bedeutung der gastronomischen Nutzung keinen Ausschluss oder eine differenzierte Steuerung der Gastronomie vor.

### **8.2.53**

**Frau Christa Zipf, Schillerstraße 16, 77855 Achern**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

- *Die Verkaufsflächen der neuen Einkaufsgalerie sind für Offenburg zu groß. Die Läden der alten Innenstadt werden in die neuen Ladenlokale der Einkaufsgalerie ziehen → Leerstand in der bisherigen Innenstadt mit schönen Gässchen/Flair.*
- *Die Innenstadt gleichen sich durch Einkaufszentren immer mehr an. Man hat keinen Anreiz mehr nach Offenburg zu kommen – wenn es gleich aussieht wie in anderen Städten.*
- *Es fehlen zukunftsweisende Wohnformen, bezahlbarer Wohnraum für Familien/Senioren/Menschen mit Behinderungen. Ich möchte am Platz des neuen Einkaufszentrums mehr Wohnraum.*
- *Es fehlt im Konzept Grün: Ein Park / ein Kinderabenteuerspielplatz / Freilichtbühne = Anzugspunkt für Familien und die Bürger unserer Stadt.*
- *Die Ansicht der historischen Klosteranlage darf nicht beeinträchtigt werden. (Thema: Denkmalschutz)*
- *Warum kann man vorhandene Gebäude nicht einbinden – man muss doch nicht alles neu bauen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.7, 8.1.9, 8.1.14, 8.1.25 und 8.1.27

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

### **8.2.54**

**[Name unleserlich], Gärtnerstraße 16, 76437 Rastatt**

Schreiben eingegangen am 21.05.2014

*Ein Einkaufszentrum macht keine Stadt attraktiver, das Flair der Stadt ist wichtig.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Begründung und in den Gutachten ausgeführt, trägt das Einkaufsquartier zu einem Attraktivitätsgewinn bei. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

### 8.2.55

**[Name unleserlich ]**

Schreiben eingegangen am 19.05.2014

*Es wäre sinnvoller kleinere, Leerstehende Läden, mit noch nicht vorhandenen Labels zu besetzen!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.24 und 8.1.25

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass den Bedenken aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann. Die Vermietung vorhandener Läden erfolgt nicht durch die Stadt Offenburg und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

### 8.2.56

**Elternbeirat des Gymnasiums der Klosterschulen Unserer Lieben Frau, Offen-  
burg (Elternbeiratsvorsitzende Simone Golling-Imlau)**

Schreiben vom 19.05.2014

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

- *Während der Bauphase befürchten wir eine erhöhte Lärmbelastung für unsere Schülerinnen im Altbau (Gustav-Ree-Anlage); aber auch die Lärmbelastung eines zukünftig höheren Verkehrsaufkommens in der Gustav-Ree-Anlage (Anlieferung, künftiger Verkehrsfluss zum Parkhaus) wird die Unterrichtssituation, wie auch die Pausen im Schulgelände (an der Gustav-Ree-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!*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Wir fordern eine Verträglichkeitsprüfung und ein Lärmgutachten für die Zeit während und nach der Bebauung, um unsere Schülerinnen vor unnötigem Lärm zu schützen!*
- *Bisher fehlt ein Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastungen und Verkehrsführung während der Baumaßnahmen und auch nach Inbetriebnahme des Centers klärt:*
  - *Wie sind die An- und Abfahrtswege der Baufahrzeuge und der LKWs geplant?*
  - *Wie sind die künftigen Anlieferungen durch LKWs geplant?*
  - *Wie ist der künftige Verkehrsfluss geplant (PKWs, Fahrräder)?*

*Zu Stoßzeiten sind 1 000 Schülerinnen, Lehrerinnen 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 Sehnte zu entwickeln!*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 und 8.1.4

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.

- *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!*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *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 8.1.16

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

## **8.2.57**

### **Bürgergemeinschaft Offenburg Stadtmitte e.V.**

Schreiben vom 19.05.2014

*Als Bürgergemeinschaft Stadtmitte wenden wir uns an Sie, um unsere Bedenken und Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 152 einzubringen.*

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

- *Bisher fehlt ein Verkehrsgutachten, welches die Verkehrsbelastungen und Verkehrsführung während der Baumaßnahmen, aber auch nach der Inbetriebnahme des Centers klärt:*
  - *In der Phase der Baumaßnahmen wird es durch An- und Abfahrtswege der Baufahrzeuge und LKW's zu erheblichen Belastungen der Wohnbevölkerung in der nördlichen Innenstadt kommen.*
  - *Da das Einkaufscenter mehr Kunden in die Stadt ziehen soll, gehen wir auch von einem erhöhten Verkehrsaufkommen (PKW's) aus. Dies sehen wir für die Wohnbevölkerung gerade in der Gustav-Ree-Anlage, Lange Straße und Klosterstraße als belastend an. Hier fordern wir dringend ein Verkehrskonzept während der Bauphase und nach Inbetriebnahme des Einkaufscenters zusammen mit den Anwohnern zu entwickeln!*
  - *Ebenso befürchten wir durch eine zu geringe Anzahl an Parkplätzen in der Tiefgarage einen erhöhten Park- Suchverkehr in den benachbarten Seitenstraßen und Gassen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.3, 8.1.4 und 8.1.5

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *Die BG Stadtmitte fordert ein Lärmgutachten und eine Verträglichkeitsprüfung, da wir eine enorme Lärmbelästigung sowohl während der Bauphase, als auch durch ein zukünftiges erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchten.*
  - *Durch ein prognostiziertes erhöhtes Verkehrsaufkommen durch mehr Kunden wird sich die Gustav-Ree-Anlage, aber vor allem auch die Lange Straße in ihrem Lärmaufkommen sehr verändern.*
  - *Die Anwohner werden dadurch eine weitere Umwelt- wie auch Lärmbelästigung erfahren.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.2, 8.1.3 und 8.1.20

Wie in der Verkehrsuntersuchung dargestellt, wird der Verkehr In der Lange Straße künftig abnehmen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.

- *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 8.1.16

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- *Die Innenstadt verliert durch den Abriss und die Bebauung der übrig gebliebenen "Gustav-Ree-Anlage" (auf der Tiefgarage) eine öffentliche Grünfläche:*
  - *Die ehemals öffentliche Grünanlage "Gustav-Ree-Anlage" wurde unter Protest der Bevölkerung der damals geplanten Tiefgarage "geopfert". Als "Ausgleich" bekam die Bevölkerung die heutige Anlage auf der Tiefgarage. E ist nicht nachvollziehbar das 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 8.1.9

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 m<sup>2</sup>, plus Lagerflächen, plus Gastronomie, plus Verkehrsflächen, welches als Center*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 m<sup>2</sup> der schätzungsweise 54 000 000,00 € Kaufkraft an sich bindet (2000 € pro m<sup>2</sup> 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 8.1.8, 8.1.22 und 8.1.25

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 wird klargestellt, dass die Gutachten keine widersprüchlichen Daten aufweisen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.3 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

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

Schreiben vom 09.05.2014

*Wie unter Punkt 5 unserer E-Mail vom 10.03.2014 angeregt, wurde die in Ziffer 1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen enthaltene Vorschrift inzwischen entsprechend unserem Formulierungsvorschlag ergänzt. Es kann nunmehr davon ausgegangen werden, dass die Planung keinen Zielen der Raumordnung, wie sie in den Plansätzen 3.3.7 ff des Landesentwicklungsplans und in Kapitel 2.6.9 der Teilfortschreibung "Einzelhandelsgroßprojekte" des Regionalplans Südlicher Oberrhein niedergelegt sind, widerspricht. Aus raumordnerischer Sicht sind daher keine Bedenken gegen die Planung vorzutragen.*

*Darüber hinaus möchten wir unsere in der genannten E-Mail getroffene Aussage, dass von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann, ausdrücklich bekräftigen. Die Gründe, die für diese Entscheidung sprechen, sind in Ziffer 4.1 der Bebauungsplanbegründung nochmals sehr zutreffend und schlüssig dargelegt worden*

#### E-Mail vom 10.03.2014

*Aus raumordnerischer Sicht nehmen wir zu der Planung und Ihrem Festsetzungsentwurf wie folgt Stellung:*

*1. Gegenstand der Planung ist ein Einkaufszentrum in integrierter Innenstadtlage. Grundsätzlich ist für ein derartiges Projekt gem. § 1 Nr. 19 RoV ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Angesichts des Standorts und der oberzentralen Funktion der Stadt Offenburg stellt sich aber die Frage, ob nicht gem. § 15 Abs. 1 ROG bzw. § 18 Abs. 4 LplG von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann. Dies wäre vor allem dann möglich, wenn klar erkennbar ist, dass ein Vorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht. Das GMA-Gutachten und die Stellungnahmen der IHK vom 05.03.2014 sowie des Handelsverbandes vom 06.03.2014 bieten hier wichtige Hinweise, die eine abschließende Beurteilung aus raumordnerischer Sicht erleichtern. U.E. kann davon ausgegangen werden, dass die von der GMA untersuchten Sortimente in den in Ihrem Entwurf der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Verkaufsflächengrenzen zu keinen raumordnerisch unzutraglichen Auswirkungen führen werden.*

*2. Allerdings enthält der Entwurf des Textteils für einige Sortimente keinerlei Aussagen zu den zulässigen Verkaufsflächen. Dies betrifft die nach der Sortimentsliste des Offenburger Märktekonzepts als zentrenrelevant eingestuft Sortimente*

*- Reformwaren*

*- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- Schnittblumen
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren und
- optische und feinmechanische Erzeugnisse.

Hieraus ergibt sich, dass diese Sortimente in dem geplanten Einkaufszentrum unbeschränkt zulässig wären. Uns ist zwar bewusst, dass im städtebaulichen und im Liegenschaftsvertrag konkretere Regelungen enthalten sind, jedoch ist für Dritte allein der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen verbindlich.

3. Im Hinblick auf die Reformwaren halten wir keine besondere Flächenbeschränkung für nötig, da dieses Sortiment u.E. den nahversorgungsrelevanten Lebensmitteln, die wie besprochen unbeschränkt zulässig sein sollen, zugeordnet werden kann. Ggf. könnte dies zur Klarstellung noch in den Textteil aufgenommen werden (z.B. als Ziffer 1.1.3: Nahrungs- und Genussmittel sowie Reformwaren sind unbeschränkt zulässig).

4. Was die Sortimentsgruppen

- Drogeriewaren (...)
- Schnittblumen
- Uhren (...)
- optische und feinmechanische Erzeugnisse

anbelangt, regen wir an, Verkaufsflächenbeschränkungen festzusetzen. Diese Anregung bezieht sich allerdings auf städtebauliche, nicht auf raumordnerische Auswirkungen, so dass unsere Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens nicht hiervon abhängt. Wir sind aber grundsätzlich der Auffassung, dass die Stadt Offenburg vor allem mit Blick auf die bauleitplanerische Abwägung gut beraten wäre, die Festsetzungen des Bebauungsplans in den Begrifflichkeiten auf das Offenburger Märktekonzept abzustimmen.

5. Eine über die städtebaulichen Auswirkungen hinausgehende raumordnerische Relevanz ist jedoch bei der Sortimentsgruppe Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren zu unterstellen, da für diese auch andernorts zentrenrelevante Waren in der Regel von vornherein von einer großen Verkaufsfläche auszugehen ist. Um auch in diesem Punkt eine größtmögliche Konsistenz mit dem Offenburger Märktekonzept zu erreichen und raumordnerisch negative Wirkungen auszuschließen, halten wir es für erforderlich, die genannte Warengruppe ebenfalls unter Ziffer 1.1.2, vierter Spiegelstrich, des Textteils aufzuführen und den Begriff „Einrichtung“ zu streichen. Folgende Formulierung bietet sich an:

- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren max. 1.500 qm Verkaufsfläche

Wir halten diese Umformulierung für sinnvoll, weil der in Ihrem Entwurf verwendete Begriff „Einrichtung“ nicht in der „Offenburger Liste“ vertreten ist, wir aber davon ausgehen, dass damit genau die o.g. Sortimente (Glas/Porzellan/Keramik usw.) gemeint sind. Natürlich gehören zum Oberbegriff „Einrichtung“ darüber hinaus noch Möbel, jedoch sind diese in Offenburg und in anderen Kommunen regelmäßig nicht zentrenrelevant und deshalb auch unter raumordnerischen Aspekten eher unproblematisch,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*so dass das Möbelsortiment im vorliegenden Fall im Bebauungsplan weder erwähnt noch in seinem Umfang beschränkt werden muss.*

*6. Unter der Voraussetzung, dass der Textteil, wie unter 5. beschrieben, geändert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht und insoweit von einem Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann. Bei dieser Beurteilung ist auch in Rechnung zu stellen, dass für den größten Teil des Planungsgebiets bereits heute Kerngebiet festgesetzt ist, in dem großflächiger Einzelhandel derzeit unbeschränkt zulässig wäre.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen wurden geprüft und wurden in den Bebauungsplanentwurf mit der unten dargestellten Ausnahme übernommen. Für das Sortiment Hausrat wurde eine Obergrenze festgelegt. Die Bezeichnungen wurden entsprechend geändert und auf das Offenburger Zentrenkonzept abgestimmt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in diesem Fall von Seiten des Regierungspräsidiums keine Bedenken bestehen und dass von einem Raumordnungsverfahren abgesehen wird. Der Empfehlung, auch für sonstige Sortimente wie Uhren, Schnittblumen, o.ä. Sortimentsobergrenzen festzulegen, wurde nicht gefolgt. Diese Hinweise sind ausschließlich in städtebaulicher und nicht in raumordnerischer Hinsicht erfolgt. Wie in 8.1.28 dargestellt, ist eine Begrenzung dieser Sortimente städtebaulich nicht erforderlich.

Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

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

E-Mail vom 20.05.2014

*Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.*

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

*Keine*

*2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes*

*Keine*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

### *Geotechnik*

*Aus ingenieurgeologischer Sicht behält die LGRB-Stellungnahme Az. 2511 // 13-08548 vom 09. Okt. 2013 ihre Gültigkeit.*

### *Boden*

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

### *Mineralische Rohstoffe*

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

### *Grundwasser*

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

### *Bergbau*

*Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.  
Geotopschutz*

*Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse*

*<http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*

### *Allgemeine Hinweise*

*Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Schreiben vom 14.05.2014

*Dem mit Schreiben vom 10. April 2014 übersandten Bebauungsplanentwurf kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. (s. Ziffer II. Altlasten).*

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## *I. Abwasserentsorgung*

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

### *1.1 Art der Vorgabe*

*Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes "Bebauungsplan" Kapitel 3 hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig. Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Dem Entwurf ist nicht zu entnehmen, wie die Niederschlagsentwässerung konkret ausgeführt werden soll. Das umgebende Gebiet ist im Mischsystem erschlossen. Eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal sehen wir kritisch, da hierbei unbelastetes Niederschlagswasser wiederum mit Schmutzwasser vermischt und entweder zeitverzögert zur Kläranlage abgeleitet oder als relativ weniger stark verdünntes Mischwasser entlastet wird, als dies bei nicht gedrosselter Einleitung in den Mischwasserkanal der Fall ist.*

*Wir gehen davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft werden. Die Unterlagen sind um eine Aussage zu der konkret beabsichtigten Art und Weise der Regenwasserableitung zu ergänzen.*

### *2. Rechtsgrundlagen*

*§§ 10, 60 Abs. 3 Satz 1 WHG*

*§§ 48, 93 WG*

*VO des Umweltministeriums Baden Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999*

### *3. Möglichkeiten der Überwindung*

*Siehe 1.1 Art der Vorgabe*

## Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der Auslastung des bestehenden Mischwasserkanals ist eine Begrenzung der Niederschlagswassereinleitung aus hydraulischer Sicht erforderlich.

Da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich ist, setzt der Bebauungsplan fest, dass Flachdächer begrünt werden müssen. Erfahrungsgemäß bringt - je nach Anteil der Flachdächer - eine Dachbegrünung bereits eine so deutliche Reduzierung der Einleitmenge in das öffentliche Netz, dass nur noch geringe oder gar keine zusätzlichen Rückhaltevolumina für Regenwasser auf dem Grundstück mehr erforderlich werden. Die Rückhaltung wird, sofern erforderlich, im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung entsprechend den Regeln der Technik für Grundstücksentwässerungsanlagen jedoch ohne vorherige Vermischung mit Schmutzwasser gefordert. Die Größe der Rückhaltung bzw. die Vorgabe der in den Kanal einzuleitenden Drosselmenge ist auf das bestehende Kanalnetz abgestimmt und orientiert sich an den ak-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

tuell gültigen Bemessungsvorgaben. Dieses Vorgehen wurde mit dem Landratsamt bereits in einer Besprechung am 22.05.2014 abgestimmt.

Die gewünschten weiteren Konkretisierungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich und auch nicht erforderlich. Zum einen erfolgt keine Verlegung weiterer öffentlicher Kanäle und zum anderen liegen konkrete Planungen zu den auf den privaten Grundstücken erforderlichen Entwässerungseinrichtungen erst im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsantrages vor.

## II. Altlasten

### 1. Sachstand

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Nördliche Innenstadt- Unionsrampe, südlicher Teil" liegen die nachfolgend genannten Altstandorte:*

- *Altstandort 'Druckerei' (Objekt Nr. 00869) auf Grundstück, Flst.-Nr. 565. Für diesen Standort wurde im Auftrag der Stadt Offenburg eine Historische Untersuchung durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Historischen Untersuchung wurde der Standort beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 10. Mai 2012 auf Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" in "OU = Orientierende Untersuchung" eingestuft.*
- *Altstandort 'EWM Hauptstraße 25" (Objekt Nr. 00978), auf Grundstück, Flst.-Nr. 564. Auf diesem Standort war laut Historischer Erhebung im Zeitraum von 1932 - 1978 produzierendes und verarbeitendes Gewerbe tätig, das nicht genauer beschreibbar ist. Auf dem Grundstück waren eine Trafostation sowie eine oberirdische Benzintankstelle (Zapfpaß) vorhanden. Der Standort wurde hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad "Boden- Grundwasser" beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 27. September 2012 auf Beweisniveau "BN 1" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.*
- *Altstandort 'Giasmanufaktur" (Objekt Nr. 00865), auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 812, 812/1 und 812/2. Dieser Standort wurde nach Historischer Untersuchung hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad "Boden - Grundwasser" beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 23. Dezember 2009 auf Beweisniveau "BN 1" mit dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.*

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

*Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes kein weiterer Handlungsbedarf besteht, je-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*doch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Umnutzung in höherwertige Nutzung (Wohnbebauung)) über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist. Die Ein-stufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.*

## *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 Sinn von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrW 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.*

*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 zu dem oben unter Punkt 1 genannten Altstandort 'Druckerei' (Objekt Nr. 00869, Flst.-Nr. 565) sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.*

*Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die genannten Altlasten der geplanten baulichen Nutzung entgegen stehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Vor Klä-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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

*Dem entsprechend sind auf dem Altstandort Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter "Grundwasser", Boden ... )einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können.*

*Gegebenenfalls ist eine Sicherungs-/Sanierungskonzept zu erstellen, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung / Sanierung nicht beeinträchtigt. Als erster Schritt ist eine Orientierende Erkundung durchzuführen.*

*Hinweis*

*Die im Rahmen der Orientierenden Untersuchung durchzuführenden Maßnahmen sind nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien Altlasten vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigelegt.*

*Wir bitten die Stadt Offenburg für die Durchführung der Orientierenden Untersuchung ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro Ihres Vertrauens (Liste siehe Anlage) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.*

*Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewähren einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien Altlasten für die Orientierende Untersuchung dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.*

*3.2 Rechtsgrundlagen*

*§ 1 Abs. 3, 5 BauGB*

*§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB*

*3.3 Möglichkeiten der Überwindung*

*Keine*

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Für den Altstandort „Druckerei“, für den aus Sicht des Landratsamtes anlässlich der ersten Offenlage noch nicht ausreichend Informationen zum Boden vorlagen, wurde zwischenzeitlich eine „Orientierende Untersuchung“ durchgeführt. Gemäß der Untersuchung wird eine Gefährdung für den Wirkungspfade Boden – Grundwasser aufgrund der aktuellen Gegebenheiten des Geländes zurzeit nicht gesehen. Sollte die Versiegelung im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen aufgehoben werden, wird empfohlen, die Auffüllung auszuheben und fachgerecht zu verwerten / entsorgen. Dem Einwand eine orientierende Untersuchung durchzuführen wurde gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.3.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 20.05.2014

### *Fachliche Stellungnahme*

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

*Keine*

2. *Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:*

*Keine*

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

*In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 6. Februar 2014, Projekt 1413/2 wird beim Schienenlärm mit dem zukünftig nicht mehr anzuwendenden Abschlag für Schienenverkehr-"Schienenbonus" (§ 43 Bundes-Immissionsschutzgesetz) gerechnet. Begründet wird dies damit, dass durch die vorgesehene Änderung der Berechnung der Beurteilungspegel bei Schienenwegen (Schall 03) der Abschlag wieder kompensiert würde. Dieser Sachverhalt sollte in die Abwägung einfließen.*

### *Rechtsgrundlage*

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

### Stellungnahme der Verwaltung

Da sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhersagen lässt, wann und in welche Weise der Schienenbonus, der künftig entfällt, durch eine Änderung der Berechnung der Beurteilungspegel bei Schienenwegen (Schall 03) kompensiert werden wird, wird das Gutachten entsprechend angepasst. Der Abschlag für den Schienenverkehr wird bei dem aktualisierten Gutachten nicht mehr berücksichtigt. Es wird vom ungünstigsten Fall ausgegangen. Dadurch ändern sich die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Festsetzungen beinhalten eine Ausnahmeregelung beinhalten, nach der Gebäudeteile mit geringeren Schalldämmmaßen verwendet werden können, wenn nachgewiesen wird, dass an den jeweiligen Fassaden künftig z.B. durch Veränderungen beim aktiven Schallschutz des Bahnverkehrs geringere Lärmpegelbereiche vorliegen.

## 8.3.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 21.05.2014

1. *Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO)*

*nein*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO)

nein

3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG)

nein

4. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

nein

5. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG)

nein

6. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung)

nein

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO) Im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich

Abschließende Beurteilung

Fachliche Stellungnahme:

*Gegen den Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt - Unionrampe, südlicher Teil" der Stadt Offenburg bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht auch aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Plangebietes keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Die vorsorgliche Anbringung von Nisthilfen für Vögel bis zur Funktionsübernahme einer neuen Begrünung sowie die Aufhängung von Fledermausquartieren wird sehr begrüßt. Auch zu begrüßen wäre aufgrund des räumlich nahen Vorkommens die Einplanung von Nisthilfen für Mauersegler und Alpensegler in den Dachgeschossen der neuen Gebäude. Falls die Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse an der untersuchten Halle nicht bereits geschlossen wurden, sollte dies vor der Überwinterungszeit geschehen. Anderenfalls würden ggf. eine erneute Überprüfung des Dachstuhles und weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich.*

*Die im Umweltbericht genannten Hinweise zur zeitlichen Terminierung der Entfernung von Bäumen und Sträuchern sind zwingend zu berücksichtigen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und dass die vorsorgliche Anbringung von Nisthilfen begrüßt wird. Die Einflugmöglichkeiten an der alten Stadthalle wurden bereits unmittelbar nach der Begutachtung geschlossen.

### **8.3.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation**

Schreiben vom 22.05.2014

*Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücksnummer 389 (Gustav-Ree-Anlage) ist durch die eingetragene Signatur teilweise verdeckt. Sonstige Bedenken oder Anregungen bestehen nicht.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die Flurstücksnummer sichtbar zu machen, wurde berücksichtigt.

### **8.3.7 Eisenbahn-Bundesamt**

Schreiben vom 22.04.2014

*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. § 36 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.*

*Soweit noch nicht geschehen, setzen Sie sich 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.

### **8.3.8 Deutsche Bahn AG**

Schreiben vom 12.05.2014

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

*Der Bebauungsplan Nr. 152, "Nördliche Innenstadt- Unionrampe, südlicher Teil" befindet sich im Bereich der Planungen zur Aus- und Neubaustrecke Karlsruhe - Basel, PfA 7.1: Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, die Offenlage erfolgte 09.06.2008 - 08.07.2008.*

*Wir halten unsere Stellungnahme vom 10.10.2013 aufrecht:*

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 "Nördliche Innenstadt, Unionrampe, südlicher Teil" werden gegenüber der DB Netz AG keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren (vgl. BVerwG NVwz-RR 2002, 178) bzw. bei einem ge-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*stuften Planungsvorgang zum Zeitpunkt der raumordnerischen Bestätigung der Trassenführung (vgl. BVerwG NVwZ 2003 207, 208) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.*

*Wir verweisen ausdrücklich noch einmal auf den im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gegebenen Hinweis, auf Flächenbedarf für das Großprojekt Karlsruhe - Basel innerhalb des Bebauungsplangebiets:*

*"Wie aus dem Plan [Offenlage Planfeststellung, PfA 7.1, Lageplan I Anlage 3, liegt der Stadt Offenburg vor] zu entnehmen ist, sollen im Zuge der Realisierung der Antragstrasse (A3) in diesem Bereich die vorhandene Stützmauer erneuert und eine Schallschutzwand aufgesetzt werden. Hierzu wird der Bereich der Unionrampe bauzeitlich zur Realisierung der Maßnahme benötigt. Im Bereich der Wegparzelle wird eine vorübergehende Inanspruchnahme mit anschließender dinglicher Sicherung notwendig. Unterirdische Sicherungsmaßnahmen zur Rückverankerung des Verbaus erstrecken sich bis in den Bereich der vorhandenen Tiefgarage."*

*Die an verschiedenen Stellen in den vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan platzierten Statements gegen die Antragstrasse und für einen Güterzugtunnel führen an dieser Stelle nicht weiter. Bewertungsgrundlage für eine Stellungnahme der DB ProjektBau zu o.g. Bebauungsplanverfahren kann nur das derzeit noch laufende Planfeststellungsverfahren (Antragstrasse) sein. Die Entscheidungen für oder gegen einen Güterzugtunnel werden im Projektbeirat getroffen. Erst wenn bei der nächsten Sitzung des Projektbeirats am 14.07.2014 eine Entscheidung für den Güterzugtunnel gefällt würde und im weiteren auch die Finanzierung geklärt wird, können weitere Planungen aufgenommen und der laufende Antrag auf Planfeststellung zurückgezogen werden.*

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

## 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 Ausbauprojekt nicht weiter verfolgt wird.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bebauungsvorschriften unter 1.2 "Einfriedungen" folgenden Text aufzunehmen:*

*"Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen." Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.*

*Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherr oder dessen Rechtsnachfolger auf eigene Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, da die Bauflächen im Plangebiet nicht unmittelbar an den Bahngraben angrenzen. Für Festsetzungen zu Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen besteht keine Erfordernis. Die Straßenverkehrsfläche wird im Bereich des Bahngrabens nicht verändert. Der vorhandene Gehweg bleibt erhalten. Zufahrten oder Stellplätze sind an der Stelle nicht vorgesehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

*in den Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung ist unter Punkt "Anpflanzen von Bäumen" folgende Ergänzung aufzunehmen:*

*"Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen".*

*Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden:*

*DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Logistikcenter – Kundenservice  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721-938-5965  
Fax: 0721-938-5509  
dzd-bestellservice@deutschebahn.com*

## Stellungnahme der Verwaltung

Innerhalb des Geltungsbereichs grenzen nur öffentliche Grundstücke unmittelbar an Bahnanlagen. Auf einen Hinweis kann somit verzichtet werden.  
Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Des Weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben werden bei Anpflanzungen in der städtischen Grünanlage berücksichtigt.

*Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die OB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Immissionen durch Lärm wurden gutachterlich festgestellt und bei der Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Hinweis, dass gegenüber der Bahn keine Ansprüche geltend gemacht werden können, wurde zur Kenntnis genommen.

*In den Örtlichen Bauvorschriften bzw. auch in den schriftlichen Hinweisen sollte noch folgender Passus aufgenommen werden:*

*"Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen."*

*Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Bahngelände gelangen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.*

*Bei Einrichtung einer Retentionsfläche ist nachzuweisen, dass keine Schädigung durch Sickerwasser an den Bahnanlagen entsteht.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Auf die Festsetzung kann verzichtet werden, da die Bauflächen im Plangebiet nicht unmittelbar an den „Bahngraben“ angrenzen. Zwischen Bahntrasse und Bauflächen befindet sich eine öffentliche Straße. Der Abstand beträgt mind. 9 m. Irritationen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

durch Werbeanlagen oder das Ableiten von Niederschlagswasser können daher ausgeschlossen werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

*Im Bebauungsplanbereich befindet sich eine Rohrtrasse mit zwei Streckenfernmeldekabel der OB Netz AG. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.*

*Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **8.3.9 Polizeipräsidium Offenburg**

E-Mail vom 28.04.2014

*Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, stimmt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Nördliche Innenstadt – Unionrampe, südlicher Teil“, Gemarkung Offenburg, grundsätzlich zu.*

*Bei der Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereiches, wie im Bebauungsplan dargestellt, werden sich die Vorfahrtsbeziehungen grundlegend ändern.*

*Die Wartepflicht der Fahrzeuge, die aus der Fußgängerzone und dem momentan anschließenden „verkehrsberuhigten Bereich“ ausfahren, entfällt.*

*In Bezug auf die Fahrzeuge des ÖPNV wird es weiterhin eine Wartepflicht gegenüber den Fahrzeugen aus der Gustav-Ree-Anlage geben (in Zukunft rechts-vor-links), aber nicht mehr gegenüber linksabbiegenden Fahrzeugen, die aus der Okenstraße / Hauptstraße in die Gustav-Ree-Anlage abbiegen möchten (Linksabbieger im Gegenverkehr). Dadurch werden die Fahrzeuge des ÖPNV, die vom ZOB in Richtung Rathaus fahren, nicht mehr ungehindert in Richtung Innenstadt fahren können. In „verkehrsberuhigten Bereichen“ gibt es keine Fußgängerüberwege. Durch die geplanten Maßnahmen, entfällt im Bereich der Gustav-Ree-Anlage der Fußgängerüberweg an der Einmündung Hauptstraße. Geschützt sind die Fußgänger jedoch durch die Regelungen des Z. 325 StVO, da alle Fahrzeuge mit „Schrittgeschwindigkeit fahren“ und „dabei auf Fußgänger achten“ müssen. Als vorübergehende Maßnahme, bis zur Umsetzung einer mittelfristigen Neukonzeption des innerstädtischen Verkehrsnetzes, wird dem „verkehrsberuhigten Bereich“ zugestimmt.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Polizeipräsidium der Planung und der Ausweisung der Gustav-Rée-Anlage als verkehrsberuhigter Bereich als vorübergehende Maßnahme bis zu einer Neukonzeption des innerstädtischen Verkehrsnetzes grundsätzlich zustimmt. Nach Einschätzungen des FB Verkehr werden die geänderten Vorfahrtsbeziehungen verkehrlich als unproblematisch angesehen. Behinderungen des ÖPNV sind nicht ersichtlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.3.10 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 15.05.2014

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan sieht keine Überplanung von Verkehrswegen oder Überbauung von vorhandenen Telekommunikationslinien vor.

*Zum derzeitigen Zeitpunkt, kann nicht mitgeteilt werden ob neue zusätzliche Infrastruktur verlegt werden muss. Dies ist abhängig von der Bebauung inkl. den aufkommende Bedarfen.*

*Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet*

*Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.*

*Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen Hauptstraße und Kreuzstraße stattfinden werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene der Bebauungsplanung erfolgt keine Festlegung von Leitungszone.  
Der Anregung wird nicht gefolgt.

*in den örtlichen Bauvorschriften Punkt 1.3 Niederspannungsfreileitungen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:*

*Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von Telekommunikationslinien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von Telekommunikationslinien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Ein Verbot von oberirdisch geführten Telekommunikationslinien kann nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach Landesrecht einseitig vorweggenommen werden. Es ist daher rechtswidrig und muss zurückgenommen werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Einwand ist begründet. Die Festsetzungen werden entsprechend geändert. Das Verbot bezieht sich künftig nur noch auf Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung.

Der Anregungen wird gefolgt.

*Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird von dem Beginn der Baumaßnahme rechtzeitig in Kenntnis gesetzt. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger, der die Erschließung im Blockinnenbereich erstellt, weitergeleitet.

### **8.3.11 Kabel BW GmbH**

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.*

*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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

### **8.3.12 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“**

Schreiben vom 16.05.2014

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

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

*B) Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße bzw. in der Straße "Gustav-Ree-Anlage" einzuleiten.*

*C) Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung: in die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße bzw. in der Straße "Gustav-Ree-Anlage" handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden. Momentan verlaufen in den Flurstücken Nr. 812/1, Nr. 389/1 und Nr. 564 noch öffentliche Kanäle, die im Bereich der geplanten Neubebauung liegen. Diese öffentlichen Kanäle entfallen zukünftig.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer begrünt werden müssen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zur Drosselung des Abflusses wie Zisternen erforderlich sind.

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

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

*Rechtsgrundlage:*

*Keine*

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorliegen und dass die Planungen und Maßnahmen des Abwasserzweckverbands durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

### **8.3.13 Klosterschule Unserer Lieben Frau, Offenburg**

Schreiben vom 16.05.2014

*Als Schulleiter der Klosterschulen Offenburg möchte ich als deren Vertreter meine Bedenken und Einsprüche zum geplanten Einkaufszentrum darlegen. Ein schwerer Mangel bei der bisherigen Planung ist aus Sicht der Schulen das völlige Fehlen eines Verkehrskonzeptes. Dieses ist für unsere Schule extrem wichtig, weil morgens und nachmittags ca. 1000 Schülerinnen sich in den umgebenden Straßen auf den Weg machen. Insbesondere die Gefährdung der Fahrradfahrer durch LKWs und Busse in relativ engen Straßen ist zu berücksichtigen.*

*Außerdem ist unsere Schule bereits schon jetzt durch den Lärm der Bahn belastet. Würden Lastkraftwagen von der Union Brücke her über die Gustav-Ree Anlage in die Stadt hineinfahren, würde dies einen erhöhten Lärmpegel mit sich bringen. Es bestünde die Gefahr, dass wir die Unterrichtsräume Richtung Straße nicht mehr nutzen können.*

*In den vorgelegten Plänen ist ersichtlich, dass die Zufahrt zum Einkaufszentrum für den Anlieferverkehr in der Gustav-Ree-Anlage relativ in Schulnähe erfolgen soll. Bereits im Vorfeld habe ich mehrfach darauf hingewiesen, dass dies die oben angesprochene Problematik noch verschärft. Sinnvoll wäre es, die Einfahrt möglichst nahe an die Unionbrücke zu legen, um so den Lärm an einer Stelle zu konzentrieren.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ist der Beschluss des Gemeinderats, die Befahrung der Gustav-Ree-Anlage zwischen Hauptstraße und Lange Straße nur noch im Einrichtungsverkehr zu ermöglichen und den Bereich als verkehrsberuhigten Bereich auszubilden sowie die Erschließungsplanung des Projektentwicklers, die in Abstimmung mit der Stadt erarbeitet wurde. In dem zwischenzeitlich aktualisierten Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Konzeption nachgewiesen. Dem Verkehrsgutachten kann außerdem entnommen werden, dass der Verkehr im westlichen Bereich der Gustav-Ree-Anlage und in der Lange Straße künftig abnehmen wird.

Das aktualisierte Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Außenfassaden des Klosters die Lärmgrenzwerte künftig 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, wo momentan die Grenzwerte überschritten werden, nimmt der Außenlärmpegel künftig aufgrund der geringeren Verkehrsbelastung ab. Im östlichen bzw. nördlichen Abschnitt der Gustav-Rée-Anlage sind leichte Zunahmen zu erwarten. Der Außenlärmpegel an der Nordfassade des Klosters wird nur leicht zunehmen, da ein Teil durch die Stadtmauer abgeschirmt. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden durch den Straßenverkehr an der Nordfassade überall, auch in den oberen Geschossen, nicht überschritten.

Der Schulunterricht wird durch den zu erwartenden Verkehr nicht oberhalb der gesetzlichen Grenzwerte beeinträchtigt werden.

Durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt nach Norden wird der Abstand zu den sensiblen Nutzungen gegenüber heute vergrößert. Da die vorhandene Tiefgarage und die Stadthalle erhalten werden soll, konnte die Zufahrt nicht noch näher an die Unionbrücke gelegt werden.

Die Planung führt nicht 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 sind somit bei Benutzung des Fuß- und Radwegs nicht zu erwarten.

*Neben dem fehlenden Verkehrskonzept machen wir uns auch große Sorgen darüber, wie der Schulbetrieb während der Bauzeit Aufrecht erhalten werden soll. Bisher können wir nicht erkennen, dass dies in die Überlegungen einbezogen worden ist.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.3

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Nach gegenwärtigem Stand ist nicht davon auszugehen, dass der Schulbetrieb durch die Baumaßnahme derart gestört wird, dass ein Ersatzquartier bezogen werden muss. Einzelheiten zum Bauablauf werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

*Außerdem befürchten wir, dass durch den Abriss und den ständigen Verkehr von Fahrzeugen Beschädigungen am Gebäude entstehen. Insbesondere die denkmalgeschützte Klosteranlage scheint gefährdet zu sein.*

*Hiermit bitte ich die Stadt Offenburg, unsere Anliegen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan entsprechend zu korrigieren und neu vorzulegen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.2.1, 8.2.3 und 8.2.16

Eine Gefährdung der Klosteranlage ist nicht erkennbar. Einzelheiten zum Ablauf des Abbruchs im Bereich des Einkaufsquartiers werden nicht im Bebauungsplan, sondern im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

## **8.3.14 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland**

Schreiben vom 20.05.2014

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg bittet Sie folgende Anregungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

- Dach- und Fassadenbegrünung vorschreiben auf mindestens 50 Prozent der Dach- und Fassadenflächen*
- Ein klimafreundliches Baukonzept für das Gebäude bei Bau und Betrieb, insbesondere durch höhere Standards bei der Wärmedämmung und regenerative Energienutzung z.B. Hackschnitzelanlage für Heizung*
- Regenwassernutzung vorschreiben für Brauchwasser*
- Alle 30 lt. Planung zu fallenden Bäumen auf dem Areal durch Neupflanzungen ersetzen statt lediglich 15 Bäume nachzupflanzen. Hierbei ausschließlich heimische Baumarten berücksichtigen.*
- Flachdächer und nach Süden ausgerichtete Steildächer für bürgerfinanzierte Solaranlagen bereitstellen ( Pachtvertrag für Dachnutzung mit Bauträger vereinbaren).*
- Überdachte Fahrradabstellplätze einplanen bzw. ein Radhaus für Abstellmöglichkeiten hochwertiger Fahrräder vorsehen*
- Gustav-Ree-Anlage zur Fußgängerzone ausweisen*

*Die BUND-Ortsgruppe wünscht sich eine stadtklimatisch relevante Grünzone auf der Fläche der künftigen Einkaufsgalerie einschl. Gustav-Ree-Anlage mit hoher Aufenthaltsqualität*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans müssen Flachdächer oder flach geneigte Dächer begrünt werden. Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan für die Neubebauung im Verhältnis 50:50 Zonen fest, in denen nur Flachdächer bzw. nur geneigte Dächer zulässig sind. Eine Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Fläche ist damit bereits gewährleistet. In dem Einkaufsquartier überwiegen offene Schau- fensterfassaden. Die geschlossenen Fassaden im Süden und im Osten sind zu be- grünen.

Regelungen zur Wärmedämmung können nicht im Bebauungsplan erfolgen. Es ist allerdings durch den Investor nach derzeitigem Stand die Berücksichtigung eines hohen Energiestandard beabsichtigt, der oberhalb der Anforderungen der EnEV 2014 liegt. Dies macht die Nutzung regenerativen Energien erforderlich.

Pachtverträge zu Solaranlagen sind ebenfalls kein Gegenstand von Bebauungsplä- nen. Für eine Solaranlage ist der sensible Standort am Rand der Altstadt in unmittel- barer Nähe der Stadtmauer und des Klosters ungeeignet. In Bereichen, in denen nur geneigte Dächer zulässig sind, schließt der Bebauungsplan Solaranlagen aus. In den anderen Bereichen lässt der Bebauungsplan ausschließlich Flachdächer zu. Da die Flachdächer begrünt werden müssen, kommen sie für eine größere Solaranlage nicht in Frage.

Im Plangebiet stehen nicht ausreichend Flächen für die Nachpflanzung von 30 Bäu- men zur Verfügung. Ein Großteil der Freiflächen wird mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Der Verlust an Bäumen wird durch Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche entlang des Bahngrabens kompensiert werden. Die Grünanlage soll auf- gewertet werden. Im Plangebiet ist durch den Investor vorgesehen, eine ausreichen- de Anzahl von Fahrradstellplätzen herzustellen. Einzelheiten sind Gegenstand der Gebäudeplanung des Investors.

Eine Ausweisung der Gustav-Rée-Anlage als Fußgängerzone wurde im Vorfeld ge- prüft und aus verkehrsplanerischer Sicht für nicht umsetzbar befunden. Die Anregungen wird teilweise gefolgt.

### **8.3.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein**

Schreiben vom 22.05.2014

*Wir möchten nochmals betonen, dass wir einer Entwicklung dieses zwischen Bahn- hof/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 weiter- hin volle Gültigkeit.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## **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 Einzelhandelserlass 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 hin-zukommender Umsatzabfluss von 7-8 % bereits als kritisch anzusehen sei.*

### Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.23

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.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 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.*
- 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 Besatz an größeren Textilkäufen und Warenhäusern vorweisen (bspw. Kaufhaus Peters in Achern und Oberkirch, Modehaus Zinser in Offenburg und Lahr, H&M in Offenburg, Kehl*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 Modeflächen 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 Umsatzverlust zuzurechnen.

### 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, Ta-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*belle 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 8.1.28 dargestellt, werden Obergrenzen nur festgesetzt, sobald 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 Beeinträchtigungsverbot 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 Umsatzumlenkungen, 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 m<sup>2</sup> vorgestellt. Hiermit einhergehend wurden*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

- *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 m<sup>2</sup> und einer Umsatzumverteilung 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 Ortenaukreises) gewonnen werden können, so muss vor allem für Offenburg mit noch höheren Umsatzumlenkungen gerechnet werden muss (s. Ziffer 2.).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Um die errechneten Umsatzumverteilungen 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), so dass davon auszugehen ist, dass die tatsächliche Umsatzumverteilung deutlich geringer ausfallen wird. Insbesondere sind höhere Umsatzumlenkungen, 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 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 m<sup>2</sup> 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.28

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 8.1.28 detailliert dargestellt wird, ist eine Festsetzung der Obergrenzen, ausgehend

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 8.1.25

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 Einzelhandelsangebotes und Beseitigung vorhandener Defizite. Unterstützt wird auch eine angemessene "Rückholung" zentrenrelevanter Sortimente in die Innenstadt. 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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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.*

*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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 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."*

## 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:**

*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. Infolge dessen geht es letztendlich auch um die Existenz von anderen maßgeblichen Betrieben der Innenstadt wie der Gastronomie und handelsnahen Dienstleistern.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 Märktekonzeptes 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 Einkaufszentrum 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.):*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> auf 7.500 m<sup>2</sup> 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) Mindestgröße für den Lebensmittelvollsortimenter nun nur noch 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgegeben werden. Auch für den Elektrofachmarkt gilt diese Mindestmarke. Bislang 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 m<sup>2</sup> dann alternativ gefüllt werden kann und soll.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.22

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 6.099m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten (s. dort, "Fazit 3").*

*Trotzdem enthält die aktuelle Planung dem gegenüber eine erneute Erhöhung auf rund 6.450 m<sup>2</sup> 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 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 Einwander bereits erwähnt hat, ist nicht alleine die Verkaufsfläche ausschlaggebend. Somit kann erklärt werden, dass ein Konzept mit

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 m<sup>2</sup> 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.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

## 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*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 Bebauungsplan überhaupt gesichert. Laut Begründung soll deren Realisierung (über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert) nun jeweils bereits ab einer Verkaufsfläche von nur 1.000 m<sup>2</sup> 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 8.1.26

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.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 Handlungslage 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 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 8.1.8

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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 beigefügtes 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.*

*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 zugeordnete 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 angedacht 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. An-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*gemerkt und ebenfalls nicht näher ausgeführt wird, dass die EKZ-Besucher auch auf die anderen Parkhäuser verteilt werden sollen. Welche Konsequenzen dieser grundsätzlich begrüßenswerte Verteilungsansatz auf den Verkehr in der bzw. um die Innenstadt 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 Vorschlägen 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 Stellungnahme in Kopie.*

## Stellungnahme der Verwaltung

siehe 8.1.1, 8.1.4, 8.1.5 und 8.1.8

Aus den o.g. Stellungnahmen, auf die verwiesen wird, ist ersichtlich, dass das Verkehrsgutachten wie gefordert fortgeschrieben wurden, den Bedenken allerdings aus den darin genannten Gründen nicht gefolgt werden kann.

### **8.3.16 Handelsverband Südbaden e.V.**

Schreiben vom 26.05.2014

*Auf der Grundlage des dem Handelsverband Südbaden zugestellten Bebauungsplänenentwürfe möchte der Verband zeitnah zu jenen Belangen Stellung nehmen, die von ihm zu vertreten sind.*

*Vorgesehen ist auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Sondergebiet "SO Einkaufsquartier", das eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.000 qm Verkaufsfläche zulassen soll. Die maximale Verkaufsfläche für einzelne Sortimente ist wie folgt im Bebauungsplan festgesetzt: Bekleidung, Schuhe und Sport maximal 6.450 qm Verkaufsfläche. Unterhaltungs- und Haushalts-elektronik (u.a.) mit maximal 2.500 qm Verkaufsfläche. Bücher, Schreib- und Spielwaren mit maximal 1.500 qm Verkaufsfläche. Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik u.dgl. mit 1.500 qm Verkaufsfläche. Unzulässige Sortimente sind im Plangebietsbereich u.a. Baustoffe und Bauelemente, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Mineral-ölerzeugnisse, Kfz, Motorräder und Rasenmäher. Desgleichen sind Sexspielzeug, pornografische Bilder, Filme und Spiele unzulässig.*

*Ergebnis der Verbandsbeurteilung: Nach hiesiger Auffassung ist die Begrenzung der Fläche beim Lebensmitteleinzelhandel - auf ca. 1.300 qm Verkaufsfläche - von hier aus nicht nachvollziehbar. Der Handelsverband empfiehlt dringend eine Mindestverkaufsflächengröße von 2.500 qm im Einkaufszentrum festzusetzen, damit hier eine marktfähige Betriebsgröße entsteht, die der peripheren Angebotsstruktur in Offenburg standhalten kann. (Exkurs: Im kleineren Teil-Mittelzentrum Bad Krozingen mit ca. 17.000 Gesamteinwohnern wurde eine Lebensmittel-Vollsortimentsfläche mit ca.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*2.500 qm realisiert, was bei allem vorhandenem Wettbewerb ein gutes wirtschaftliches Ergebnis ermöglichte und zentralörtlich positiv wirksam ist. Nur 1.300 qm haben zwischenzeitlich auch nichtzentrale Gemeinden!)*

## Stellungnahme der Verwaltung

Entgegen der Annahme wird für das Sortiment Lebensmittel keine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Bei den 1.300 qm Verkaufsfläche handelt es sich um die Mindestverkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter, die im städtebaulichen Vertrag vereinbart ist. Es kann auch ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.500 qm Verkaufsfläche errichtet werden. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.

*Desgleichen ist von hier aus darauf zu verweisen, dass die Festsetzung für den Unterhaltungs- und Haushaltselektronikbereich nicht auf maximal 2.500 qm Verkaufsfläche begrenzt werden sollte. Der Handelsverband empfiehlt hier, dass eine Mindestverkaufsfläche von maximal 2.500 qm geschaffen werden sollte, die durchaus deutlich Ober dieser Fläche liegen könnte. Damit kann eine marktfähige Größenordnung in den Zentralbereich und Versorgungskern von Offenburg platziert werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan werden grundsätzlich keine Mindestverkaufsflächen festgesetzt. Die Obergrenze von 2.500 qm gilt nur für die zentrenrelevanten Elektrowaren und wurde festgesetzt, um schädliche Auswirkungen auf die Nachbarstadt Kehl auszuschließen. Eine marktfähige Größenordnung kann an dem Standort ohne Probleme realisiert werden. Im Bereich Elektrowaren wird von Seiten der Gutachter nicht davon ausgegangen, dass der Flächenbedarf weiterhin ungebremst zunehmen wird.

*Die Unzulässigkeit von einigen Sortimenten - aus dem Segment von nichtzentrenrelevanten Angeboten - hält der Handelsverband für entbehrlich und empfiehlt die planerische Unzulässigkeit aufzuheben. Denn es gibt nach hiesiger Kenntnis z.B. Baubedarfsanbieter in größeren Gemeinden von Baden-Württemberg wie z.B. in Heidelberg, wo ein Baubedarfsangebot (Bauhaus) in sehr zentraler Lage weiterhin besteht, obwohl die gleiche Firma in der Nähe des Bahnhofs ein großflächiges Vorhaben realisiert hat. Hier sollte nicht ein denkbare "Ansiedlungsventil" geschlossen werden und das bei nicht erkennbarer Begründung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Großflächige Baumärkte, die sich nahezu ausschließlich an Autokunden orientieren sollen an dem Standort nicht zugelassen werden. Die wenigen großflächigen Ladenlokale in der Innenstadt sollen für zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Dass Sexspielzeug und pornografische Bilder sinnvoll auszuschließen sind, ist nachvollziehbar.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

*Grundsätzlich ist der Handelsverband der Auffassung - und das wurde gegenüber dem Regierungspräsidium Freiburg als Raumordnungsbehörde am 06.03.2014 formuliert (siehe Anlage) - dass das Vorhaben in seiner jetzigen Konzeption nicht nur die Offenburger Angebotsstruktur sondern auch zentrale Angebotsstrukturen benachbarter Mittelzentren negativ tangieren und somit gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt. Es ist z.B. bei einzelnen Sortimenten eine Umsatzumverteilung z.B. gegen die Stadt Kehl anzunehmen, die über dem vertretbaren Wirkungs-Maß der Landesplanung liegt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Aussage, dass benachbarte Mittelzentren negativ tangiert werden und dass das Vorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt, ist unbegründet und nicht nachvollziehbar. In der Stellungnahme an das Regierungspräsidium, auf die hier verwiesen wurde, finden sich keinerlei Aussagen, die darauf hindeuten, dass das Beeinträchtigungsverbot aus Sicht des Handelsverbandes verletzt sei. Im Gegenteil schreibt der Handelsverband, dass er mittragen kann, wie der Gutachter die Abflussquoten im Bereich der Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes für die Nachbarmittelzentren und auch die anderen Zentralorte einschätzt. Die Werte liegen auch nach der Beurteilung des Handelsverbands deutlich unter 10 %.

*Dass die derzeit in Offenburg vorhandenen Innenstadtanbieter im Sortimentsbereich Bekleidung-Schuhe-Sport erheblich betroffen sein werden bei geplant über 6.000 qm Verkaufsfläche in diesem Segment, ist von Seiten des Verbandes früher deutlich ausgeführt worden. Zwischen 13 und 15 % werden in Offenburg umverteilt. Eine Reduzierung des Angebotes an Fläche bei Bekleidung, Schuhen und Sport ist daher von hier aus nach wie vor anzuregen.*

*Weitergehende Hinweise oder Anregungen bzw. Bedenken werden derzeit nicht vorgebracht, wenn die raumordnerische Stellungnahme des Verbandes gegenüber dem Regierungspräsidium Freiburg berücksichtigt wird. Diese Stellungnahme ist in der Anlage beigefügt.*

## **Schreiben vom 06.03.2014:**

*„Auf der Grundlage des Abschlussberichtes der Firma GMA zur Handelsflächenplanung in Offenburg möchte der Handelsverband fristgerecht Stellung nehmen.“*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Raumordnerisch wesentlich relevante Auswirkungen werden aus Sicht des Verbandes für die geplanten ca. 11.250 qm nicht gesehen.*

*So wie der Gutachter die Abflussquoten im Bereich der Überprüfung des Beeinträchtigungsverbotes für die Nachbarmittelzentren und auch die anderen Zentralorte einschätzt, kann der Verband dies mittragen. Die Werte liegen auch nach hiesiger Beurteilung deutlich unter 10 %.*

*Was allerdings aus verbandlicher Sicht zu bedenken ist, sind die städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens. Dies betrifft nicht den relativ kleinflächigen Lebensmittel Einzelhandel und auch nicht den Elektrowarenhandel sondern das großflächig in der Summe geplante Vorhaben von über 6.000 qm für Bekleidungswaren, Schuhe und Sportwaren. Die hier prognostizierte Umsatzgröße von annähernd 23 Mio. € pro Jahr ist nachvollziehbar, wirkt aber hochgradig auf die städtebauliche Struktur der Stadt Offenburg selbst. Der vom Gutachter prognostizierte Umverteilungswert von 9 bis 10 % gegenüber dem realisierten Umsatz hält der Handelsverband für weitaus zu gering. Auch wenn die Flächenaufteilung in mehrere Einzelvorhaben vorgesehen ist, dürften zwischen 15 bis 18 % des derzeit im Zentralbereich und Versorgungskern von Offenburg gemachten Umsatzes an dem neuen Planobjekt abfließen. Eine Gefährdung des Bestandes ist im Gegensatz zum Gutachter deshalb anzunehmen, weil hier hochgradig der ertragreiche Umsatzanteil wegbrechen wird. Eine wesentliche Ergänzung des Angebotes wird hier aus Sicht des Verbandes nicht realisiert werden können. Zudem ist anzufügen, dass die Flächenplanung im Neubauvorhaben im Bereich von Bekleidung, Schuhen und Sport etwa 50 % der Kaufkraft der Offenburger Bevölkerung Umsatzgröße von annähernd 23 Mio. € pro Jahr ist nachvollziehbar, wirkt aber hochgradig auf die städtebauliche Angebots-Struktur der Stadt Offenburg selbst. Über 20 innerstädtische Betriebe in qualifizierter Angebotsdurchmischung werden durch die zusätzlichen mehr als 6.000 qm betroffen sein. Wirtschaftliche Notlagen können nicht ausgeschlossen werden. Der vom GMA-Gutachter prognostizierte Umsatz-Umverteilungswert von 9 bis 10 % gegenüber dem realisierten Umsatz hält der Handelsverband für zu gering. Auch wenn die Flächenaufteilung im Planobjekt in mehrere Einzelflächen vorgesehen ist, dürften zwischen 13 bis 15 % des derzeit im Offenburger Innenstadtbereich und Versorgungskern von Offenburg gemachten Umsatzes im Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport zum neuen Planobjekt fließen. Eine betriebliche Abschmelzung und Erodierung in schwächeren Standortlagen ist anzunehmen, was auch die Gefährdung eines Warenhauses in Innenstadtrandlage einbezieht.*

*Eine wesentliche Ergänzung des innerstädtischen Angebotes bei Bekleidung/Schuhen/Sport wird aus Sicht des Verbandes kaum realisiert werden können. Der Gutachter hat auch die Flächenproduktivität für ein gängiges Sortiment angesetzt, so dass ein „Normalmaß“ bei den noch nicht bekannten Betreibern unterstellt wird. Auch das Vorhaben selbst stellt wohl keine Abweichung vom Normalmaß dar.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*Zudem ist mitzuteilen, dass die Flächenplanung bzw. die damit verbundene Umsatzmöglichkeit im Neubauvorhaben im Bereich von Bekleidung, Schuhe und Sport etwa 47 % der Kaufkraft der gesamten Offenburger Bevölkerung abdeckt bzw. damit korrespondiert. Bezüglich der Verkaufsflächen-Erforderlichkeit für die Vollversorgung der ca. 60.000 Offenburger Bewohner erreicht die Planung im Neubauvorhaben bei vorgenannter Sortimentsgruppe ca. 50 %. Das ist nach Einschätzung des Verbandes unmaßstäblich und wird zu städtebaulichen Negativwirkungen besonders deshalb führen, da keine erweiterte Einzugsgebietenbetrachtung berücksichtigt werden kann. Eine Erweiterung des Einzugsgebietes (Kaufkraftzufluss von außerhalb des Ortsaukreeses ist eher marginal und einzelfallbedingt) durch das Planvorhaben wird von hier aus bezweifelt, weil ja die umgebenden Mittelzentren auch nach Auffassung von Marktkennern teilweise sehr stark aufgestellt sind und in den hier „kritischen Sortimenten“ selbst hohe Handelszentralitäten besitzen.*

*Insofern ist die Aussage nach wie vor richtig, die der Verband in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan im Oktober 2013 gemacht hatte, die Gesamtverkaufsfläche im neuen Vorhaben zu begrenzen, damit nicht städtebauliche Fehlentwicklungen eintreten. Dem wurde leider nicht gefolgt. Der Verband hatte gehofft, dass die Ergänzungssortimente Elektrowaren und Lebensmittel in eine marktfähige Größenordnung eingeplant werden, damit gegenüber den Offenburger Gewerbegebieten ein attraktives innerstädtisches Gegengewicht entsteht. Jetzt allerdings zielt das Vorhaben auf die innerstädtisch gut entwickelte Einzelhandelsstruktur mit hoher Handelszentralität, die denkbar in Innenstadt-Teilbereichen wirtschaftlichen Schaden auslösen wird.*

*Grundsätzlich ist das Plan-Vorhaben in integrierter Versorgungsstandortlage der Innenstadt zu begrüßen, da hier relevante Magnetanbieter bei Elektro und Lebensmittelangeboten zutreten werden. Die städtebaulichen Gefahren allerdings der angedachten Gesamtkonzeption können damit nicht ausgeräumt werden. Insofern empfiehlt der Handelsverband die Verstärkung der Ergänzungssortimente Lebensmittel und Elektrowaren über das angedachte Flächenmaß hinaus und eine deutlich reduzierte Flächenkonzeption für den Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sportwaren.“*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Handelsverband das Plan-Vorhaben in integrierter Lage begrüßt, aber erhebliche Bedenken im Sortimentsbereich Bekleidung/Schuhe/Sport sieht. Die Annahme des Handelsverbands, dass die Gesamtumsatzumverteilung zwischen bestehender Innenstadt und Einkaufsquartier 15 % - 18 % betragen und für den Bereich Bekleidung/Schuhe/Sport ist unbegründet. Die GMA und Junker + Kruse, die von der Stadt beauftragt wurden kamen auf nachvollziehbarer Weise zu anderen Ergebnissen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.3.17 Stadtverwaltung Lahr

Fax vom 22.05.2014

*Die Stadt Lehr begrüßt die Festsetzung eines Sondergebiets "SO Einkaufsquartier" mit einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze und festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente. Dadurch sollen negative Auswirkungen auf die historische Innenstadt und auf benachbarte Unter- und Mittelzentren ausgeschlossen werden. Die Obergrenzen wurden in einem Einzelhandelsgutachten und in der regionalplanerischen Auswirkungsanalyse der GMA bestimmt.*

*Die Auswirkungsanalyse der GMA kommt bei der raumordnerischen Bewertung in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung der Zentralen Orte zu folgendem Ergebnis: ... Die beiden Mittelzentren Achern und Lahr befinden sich bereits in deutlich größerer Distanz zu Offenburg und weisen entsprechend geringere Überschneidungen auf mögliche Wettbewerbswirkungen bewegen sich in der Größenordnung von 4-5 %. Angesichts der stabilen Struktur dieser beiden Mittelzentren sowie weiterer Ausbauplanungen lassen sich daraus keine städtebaulichen Auswirkungen ableiten. Allerdings sind laut Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein vom 05.03.2014 für die Bereiche Bücher, Schreib-/Spielwaren und Mode/Sport höhere mögliche Umsatzverluste sämtlicher Städte anzunehmen als in der GMA-Auswirkungsanalyse angegeben. Die GMA-Auswirkungsanalyse gibt für das Mittelzentrum eine Umsatzverteilung von 1-2 Prozent im Sortiment Bücher, Schreib- und Spielwaren an (Tabelle 6 auf Seite 48). Die Analyse nennt hier für das Mittelzentrum Lahr im Sortiment Bekleidung, Schuhe und Sport eine Umsatzverteilung von 2-3 Prozent (Tabelle 7 auf Seite 50).*

*Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie diesen Widerspruch zwischen der Wertung in den Stellungnahmen der IHK und der GMA auflösen könnten.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Lahr die Festsetzung eines Sondergebiets sowie die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen begrüßt.

Der Ansicht der IHK, dass für die Bereiche „Bücher, Schreib- und Spielwaren“ sowie „Bekleidung, Schuhe, Sport“ höhere Umsatzverluste anzunehmen sind, konnte nicht gefolgt werden. Die höheren Umsatzverteilung, die von der IHK befürchtet werden, wurden weder konkret benannt noch begründet. Jedoch geht auch die IHK von keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Lahr aus.

## 8.3.18 Stadtverwaltung Kehl

Schreiben vom 22.05.2014

*Zunächst möchten wir darum bitten, dass in der raumordnerischen Auswirkungsanalyse der GMA, unter Punkt 1.4 (S. 23) der korrekte Plan zur Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs von Kehl abgebildet wird (siehe Anlage). Der von der GMA zugrunde gelegte Plan stellt einen falschen, nicht beschlossenen Abgrenzungsbe-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*reich dar. Dies wäre im dazugehörigen Erläuterungstext der Analyse ebenfalls anzupassen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wurde berücksichtigt. Der Plan wurde entsprechend geändert.

*Zudem bitten wir in der Beschreibung des Erscheinungsbildes die tatsächlichen Gegebenheiten darzustellen. Die städtebaulich-funktionale Anbindung des City Centers erfolgt mittlerweile durch städtebaulich akzentuierende Elemente und durch Ergänzung im Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und kann als angemessen gewertet werden. Die Trading-Down-Ansätze sind, wenn überhaupt festzustellen. Dies hängt außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs mit der hohen Anzahl an Bistros und damit mit der besonderen Lage von Kehl nahe der Stadt Straßburg zusammen. In Frankreich sind Glückspielautomaten nur in staatlichen Casinos zulässig.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Die Beschreibung des Erscheinungsbildes wurde geändert.

*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*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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 französischen 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 eingeführt. 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

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

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 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.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*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.

## **8.3.19 Stadt Haslach**

Schreiben vom 17.04.2014

*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. Die Stellungnahme des Handels- und Gewerbevereins Haslach e. V. vom 15. Oktober 2013 wird daher 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 Gewerbevereins 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. Aus-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

*drücklich begrüßt wird seitens des Handels- und Gewerbevereins 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 Ortsnaukreis notwendig.*

## Stellungnahme der Verwaltung

In dem geplanten Einkaufsquartier mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 12.000 qm nimmt gemäß der aktuellen, durch den städtebaulichen Vertrag und durch Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschriebenen Gebäudeplanung der Investoren der Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport mit bis zu 6.450 qm gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche ein. Die Stadt hat für das Konzept 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 das Mittelzentrum Haslach-Hausach-Wolfach ausgehen. Die maximal zu erwartenden Umsatzrückgänge in Haslach bewegen sich in einer Größenordnung von 1 %. Damit sind in Haslach angesichts der dortigen stabilen Situation städtebaulich und raumordnerisch relevante negative Auswirkungen auszuschließen.

Um negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren und ihre zentralen Versorgungsbereiche 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 gemäß der Projektplanung des Investors vorgesehenen Verkaufsflächen und deren prozentualen Auswirkungen in den Nachbargemeinden wurde hochgerechnet, bis zu welcher quantitativen Obergrenze mögliche Auswirkungen noch verträglich sind. Dabei wurde auch jeweils die individuelle Situation in den betroffenen Nachbargemeinden berücksichtigt und es wurde nicht auf eine Obergrenze am Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbotes (10 %) Maß genommen, sondern bei einer Größenordnung von max. 7 – 8 %.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Die Verkaufsflächen für das Sortiment „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wurde auf 6.450 qm begrenzt, um insbesondere negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel auszuschließen. Die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden bei dieser Größenordnung nicht in städtebaulich bzw. raumordnerisch relevantem Umfang beeinträchtigt. In dem geplanten Einkaufsquartier soll ein Großteil der Verkaufsflächen im Bekleidungsbereich auf drei größere Anbieter mit Verkaufsflächen größer als 800 qm entfallen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan wird hierzu 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 über mindestens 10 Jahre einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.300 qm und einen Elektrofachmarkt zu betreiben bzw. betreiben zu lassen.

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

## 8.3.20 Stadt Gengenbach

E-Mail vom 22.05.2014

*Die Beratung im Gemeinderat am 21.05.2014 hat Folgendes ergeben:  
Nach Auffassung des Gemeinderates hat die Stadt Gengenbach durch die vorgesehene Bebauung mit einem Einkaufszentrum mit einem höheren Umsatzrückgang als 2 % zu rechnen, wie es in der "Raumordnerischen Auswirkungsanalyse" der GMA angegeben ist.*

*Zudem wird sich auch eine Schwellenwirkung dahingehend ergeben, dass bei einer Geschäftsaufgabe mit Nachfolgeproblemen aufgrund des Kaufkraftverlustes gerechnet werden muss.*

*Die Stadt Offenburg wird deshalb gebeten, diese Bedenken in die weiteren Beratungen und Beschlussfassungen einfließen zu lassen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die raumordnerische Auswirkungsanalyse basiert auf einer aktualisierten Datengrundlage. In der Untersuchung wurde bei den wesentlichen Parametern ein Worst-case-Ansatz (ungünstigster Fall) verfolgt. Eine höhere Umsatzverteilungsquote als ermittelt ist nicht zu erwarten. Bei den für Gengenbach ermittelten zu erwartenden Umsatzrückgängen können unmittelbare negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.3.21 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 23.04.2014
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 23.04.2014
- Bürgermeisteramt Schutterwald, Schreiben vom 23.04.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 Denkmalpflege, Schreiben vom 23.04.2014
- SWEG, Schreiben vom 25.04.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 25.04.2014
- DB Energie GmbH, E-Mail vom 29.04.2014
- Bürgermeisteramt Friesenheim, Schreiben vom 06.05.2014
- Bürgermeisteramt Appenweier, Schreiben vom 13.05.2014
- Gemeinde Hohberg, Schreiben vom 19.05.2014
- Bürgermeisteramt Hausach, Schreiben vom 21.05.2014
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 27.05.2014

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

- Ortenau – S-Bahn GmbH (OSB)
- Handwerkskammer Freiburg
- Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co.KG
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Landesnaturschutzbund Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Bürgermeisteramt Durbach
- Gemeindeverwaltung Ortenberg
- Stadtverwaltung Achern
- Stadt Oberkirch
- Gemeindeverwaltung Willstätt
- Gemeinde Neuried
- Gemeindeverwaltung Ohlsbach
- Gemeindeverwaltung Berghaupten
- Seelsorgeeinheit Offenburg-Ost
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg
- Gewerbliche Berufsschule

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

## 8.4 Liste mit Namen der Einwender die eine standardisierte Stellungnahme abgegeben haben:

### Alphabetische Liste mit den Namen der Einwender zu Punkt 8.2.1:

Gass, Brigitte; Jendrysek; Kessler, Frieder; Laumayer, Philip; Laumayer, Constanze; Leitermann Marianne; Leitermann Carina; Leitermann Joachim; Nolte Ilse; Pfund Andreas; Reichert; Schmid, Johanna; Schmid Gerhard; Ubera, Stefanie; Werner Doris

### Alphabetische Liste mit den Namen der Einwender zu Punkt 8.2.2:

Gruen, Andreas; Weil Marcel

### Alphabetische Liste mit den Namen der Einwender zu Punkt 8.2.3:

Braunhofer, Wolfgang; Dany; Galerie; Gans; Götz, Bruno; Hansert; Herrbrich; Hund Manfred; Imova; Ivanska; Kiefer Joe; Schindler; Stuhler; Weisgerber; Zedelmayer, Roland

### Alphabetische Liste mit den Namen der Einwender zu Punkt 8.2.4:

Adamante, Leandro; Breithaupt, Hartmut; Brenner, Christian; Busch Linda; Bohn, Gaby; Dik Anna; Dorn, Raphaela; Dreher, Sonja; Erben, Monika; Falkenberg, Jana; Fisica; Goetze, Robin; Görzen, Anna; Haberer, Florian; Hagen; Hansmann, Sylvia; Hanz, Oliver; Hättig, Alexander; Heming, Beate; Hornung, Anke; Huber, Melanie; Hund, Manfred; Hurst, Jutta; Jablonsky, Lukas; Kempin, Anne; Kiefer, Stefanie; Liberg, Gertrud; Ludwig, Markus; Marques, Mariane; Müller; Mußler, Marina; Neff, Elke; Nieke, Axel; Nieke, Monika; Richert, Svetlana; Roth, Günther; Sarborum; Schätzle, Marieluise; Schmieder, Ronja; Schulz, Tina; Schwörer, Elke; Spinner, Martine; Teufel, Gabriele; Tränkle, Martina; Uhl, Claudia; Vollmer, Sonja; Wagenmann, Sabine; Walter, Doris; Weil, Sonja; Weiß, Erik; Wewerka, Marion; Wiebe, Michael

### Alphabetische Liste mit den Namen der Einwender zu Punkt 8.2.5:

Abdulov, Airus; Adolph, Peggy; Anifa; Bähr, Fritz; Becker; Bitzer, Walter; Boschert, Silvia; Braun, Jessica; Brenner, Christian; Busch, Linda; Deiters; Domfeld, Yvonne; Eberle; Enei; Erxleben, Maria; Evsin; Federer, Gerhard; Federer, Heidi; Frierich, Monika; Fuchs, Rainer; Füger, Bernhard; Füger-Weidle; Furtwängler; Garkuscha, Arthur; Greis; Haberer, Dana; Haberer, Nico; Hackmann; Harck, Oliver; Harck, Samuel; Hilberer, Heike; Hirt, Wolfgang; Hornbacher, Lisa; Hund, Martina; Kammerer, Bettina; Kempin, Anne; Kiefer, Nikolaj; Kluge, Karlheinz; Krawez, Everlyne; Kubin, Agnes; Kuhn, Andrea; Kuhnmünch, Gerlinde; Lang, Helga; Lehmann, Barbara; Liberg, Gertrud; Lipps, Barbara; Lipps, Rita; Lohmele, Sven; Maier Lüder Adolf; Maier; Mayer, Richard; Muckenhirn, Anneliese; Müller, E.; Müller, Meinrad; Neumaier, Martina; Peischer, Christa; Pesedda; Peter, Claudia; Pfund Max; Pitarres, Francesco; Raff, Wolfgang; Reithmeier, Markus; Riekenberg, Sigrun; Ritter, Gabriele; Rüs-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

mann, Gabriele; Sandau, Carsten; Scharfenberger-Raff, Regina; Schmidt; Schnetter;  
Schölzle, Marieluise; Schulze, Peter; Schweidehadt, Martina; Sisman, Gülay; Teufel,  
Olaf; Wörner, Klaus; Wulf, Gerhard; Wurstlon, Katharina; Zampolli

## **Alphabetische Liste mit den Namen der Einwender zu Punkt 8.2.6:**

Abdulova, Estref; Ahundzhanov, Natalie; Amati, Ursula; Anselment, Gottfried; Anselment, Jürgen; Anselment, Alma; Aragota, Anca; Armbruster, Patricia; Armbruster, Diana; Arnold, Andrea; Arnold, Beate; Baas, Hans; Baas, Hannelore; Bader, Robert; Bader; Bähr; Barbera, Brigitte; Barnekow, Simone; Barthel, Gabriele; Basile, Maria; Basler, Anita; Basler, Peter; Basler, Fabiola; Bastuck, Stefan; Bauer, M.; Bauer, Petra; Bauer, Marianne; Bauer, Michael; Baum, Andrea; Baute, Barbara; Bauz; Beck, Maria; Beck, Johannes; Becker, Brigitte; Becker, Peter; Beerhalter; Behrle, Katya; Beier, Herbert; Beier, Sabine; Bellin, Angelika; Bengel; Benz, Sabrina; Benz, Isabel; Benz, Andreas; Benz, Heike; Benz, Annabelle; Benz, Brigitte; Berger, Barbara; Berhane, Tigsst; Berl, Fabian; Betzler, Renate; Beyerle, Ruth; Biedemann, Else; Bientzle, Wolfgang; Biewald, Karolin; Biewald; Billharz, Hansjörg; Billharz, Gertrud; Binkert, Klaus; Birk, Maximilian; Bitsch; Bleger, Axel; Blum, Christa; Bochinske, Claudia; Bochinske, Mathias; Böhme, Fabricio; Bom, Daniela; Bork, Margot; Bork, Rolf; Bosch, Hans-Karl; Boser, Karin; Botteger, Jenny; Brann, Reinhard; Braun, Marcella; Bredel, Gisela; Breis, Christiane; Breithaupt, Annelore; Brenneisen, Rosemarie; Brenneisen, Heidelore; Brenneisen, W.; Brenneisen, Reinhard; Brosch, Heidi; Brosch, Peter; Broß, Manuela; Bross, Roland; Brucher, Silke; Brucker, Edgar; Brugger, Stephanie; Brugger, Angelika; Bsdurek, Alfred-Gerhard; Buchhardt, Laura; Bunge, Gerda; Burak, Kara; Burek, Petra; Bürkelbach, Dorothea; Bürkelbach, Norbert; Bürkelbach, Gerhard; Bürkelbach, Otto; Bürkelbach, Hildegard; Bürkle, Karin; Busch, Cornelia; Buttigheffer-Hedwig; Cabello, Gabriella; Callierotti, Valentin; Caunes, Esther; Chabon, Dani; Courtade, Christiane; Da Luz, Mateus; Danilov, Viktoria; Daschek; Deck, Xuan Hao; Deck, Katharina; Decker, Kevin; Decker, Peter; Deiters, Martina; Delakowitz, Ines; Dengler, Klaus-Erich; Depta, Sandra; Di Biase Junker, Maria; Diebold, Gerda; Diesfeld, Barbara; Diesfeld, Heinz-Willi; Dietsche, Simone; Doll, Angelika; Doll, Angelika; Doll, Herbert; Doll, Ursula; Doro, Assling; Dün, Angela; Dupps, Werner; Ebel, Klaudia; Eberhardt, Wolfgang; Echstein, Diana; Edle, Heidrun; Edmond, Prieto; Ehinger, Ide Angelika; Ehmman-Höffgen, Gertrud; Ehrenhard-Kornprecht; Ehret, Johanna; Eisenmann, Bettina; Engel, Margrit; Erhardt, Rebecca; Erxleben, Jürgen; Euler; Eurisch, Frank; Fahr, Andreas; Fal, Heidi; Falk, Claudia; Fässler, Angela; Fast, Alexandra; Fautz, Claudia; Feißt, Klaus; Ferwohn, Jörn; Feudt, Silke; Feudt, Peter; Fey, Roland; Fiesel, E.; Filomeno, Bell`olio; Fischer, Fritz; Fogt, Renate; Frank; Frank, Wulf; Frank, Christa; Frey, Bruno; Friederichs, Norbert; Friederichs, Andreas; Friederichs, Karin; Friedl, Juliane; Fritz, Olivia; Fritz, Silvia; Fritz, Larissa; Fuchs, Denise; Füger, Bernhard; Fündt, Barbara; Fündt, Volker; Fütterer, Katharina; Galina, Erentraut; Ganz, Tanja; Gänzle, Ulrike; Gänzle, Alfred; Gasche, Dorothea; Gass, Patric; Gass, Joachim; Gass-Ertle, Edith; Gegg, Michaela; Geiger,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Hans; Geiger, Till; Geiger, Doris; Geiger, Rolf; Geißler, Eva; Georgi, Sandra; Gerpert, Anita; Giese, Lisa; Gießler, David; Gießler, Iris; Gille, Maria; Gille, Thomas; Glattacker, Gert; Goedgräbe, Michaela; Goetze, Robin; Goos, Petra; Göser, Manuela; Götz, Bruno; Graf, Gerhard; Graf, Heiderose; Graf, Ursula; Grass, Vera; Greulich, M.; Greulich, Sandra; Groß, Erhard; Groß, Oliver; Gül, Hazal; Gump, Gudrun; Gütle, Sybille; Hagemann; Hagen, Wolfgang; Hagen, Markus; Hagenbach, Oliver; Hagenbrock, Danuta; Hagg, Manfred; Hajdari, Egzan; Hampel, Britta; Hanisch, Ursula; Hänle-Schmidt; Hänsel, Mana; Hanter, Franziska; Harter, Silke; Harter, Susanne; Hasemann, Anita; Hass, Anita; Hass, Elisabeth; Hauck, Ulrike; Haugg, Monika; Hauser, Gerhard; Hayog, Hans; Heckmann, Laura; Heffner, Bernhard; Heidt, Silvia; Heisch, Rolf; Held, Heinz; Hensel; Herkner, Alexandra; Herr, Axel; Herr, Hannelore; Herr, Gerlinde; Herr, Anton; Herrscher, Elisabeth; Hertenstein, Barbara; Hertig, Beate; Herzog, Martina; Hilleke, Rita; Hilleke, Hans; Hilleke, Monika; Hirt, Peter; Hodapp, Josef; Hoffmann; Hölder, Alice; Hölder, Monika; Hölzl, Brigitte; Hölzl, Albert; Hoog, Torsten; Hoog, Herta; Höpf, Roswitha; Horvath, Peter; Huber, Patricia; Huber, B.; Huber, Paul; Huber, Claudia; Huber, Teo; Huber, Jörg; Huber, Anita; Huber, Thomas; Hug, Anja-Vera; Hügel, Katrin; Hugn, Philipp; Huk, Isabella; Hund, Matthias; Hund, Hendrik; Hund, Brigitte; Hurst, Simone; Hurst, Denis; Hurst, Ingo; Ihling, Eliane; Ihling, Gisela; Ilkhan, Heidrun; Irslinger, Ursula; Irslinger, Sybille; Irslinger, Horst; Isenmann, Lisa; Isinibilir, Ebru; Jablonsky, Lukas; Javoschowitz, Angelika; Jendrysek, Leonie; Joggerst, Nikola; Jokerst, Ingrid; Jokerst, Georg; Jörger, John; Juhmann, Karen; Junker, Michaela; Junker, Elena; Jünker, Johanna; Jurleit, Susy; Just, Gunter; Just, Helga; Justies, Doris; Kadulovic, Kalabalikas, Elias; Kalabalikas, Elisabeth; Kalabalikas, Jannig; Kalabalikas, Georg; Kalay; Kälble, Sven; Kälble, Margret; Kanzler, Heinz; Kanzler, Senta; Karadi, Gisela; Karcher, Gebhard; Kather, Olaf; Kaufmann, Katharina; Kaufmann, Martina; Keller; Kempf, Simone; Kempf, Eva; Kern, Eleonore; Kern, Eberhard; Kern, Matthias; Kern, Gisela; Kern, Reiner; Kiefer, Renate; Kiefer, Bernd; Kieler, Melina Isabell; Kienzle, Edgar; Kienzle, Gerlinde; Kienzle, Alessandra; Kilic, Gamze; Killius, Inge; Killius, Horst; Kimmig, Martin; Kintscher-Brands, Regina; Kirchmann, Hannelore; Kischel, Petra; Klausmann, Christa; Klausmann, Ottmar; Klawun, Christa; Klee, Rita; Kleinza, Karolina; Klett, Werner; Klic, Catrin; Klingenberg; Klumpp, Lara; Knauer, Helma; Knauer, Manfred; Köbele, Otto; Köbele, Elfriede; Kobier, Alexandra; Koch, Jürgen; Koch, Maria; Kochs, Wolfgang; Koch-Schrimpf, Cornelia; Kopf, Monika; Kopp, Beate; Kornmayer, Ralf; Kovarbasic, Marlon; Krämer, Heidi; Krämer, Rita; Krämer, Pia; Kränzle; Kränzle, Christa; Kränzle, Kurt; Kraus, Kevin; Krauter, Alisa; Kremser, Katja; Krenthler, Markus; Kretschmann, Elke; Krieg, Ursula; Krieg, Matthias; Krolik, Jagoda; Kronenbitter-Jendrysek; Kuhlicke, Karin; Kuhn, Sabine; Kuhn münchen, Gerlinde; Kumpf, Michael; Kündiger; Kursae; Kusztrich, Hannelore Labianca, Luise; Labianca, Claudio; Labianca, Katrin; Lamm, Margarete; Lamm, Rainer; Lampert, Beate; Langeneckert, Beatrice; Langeneckert, Anna; Lauinger, Manfred; Laurischk, Sibylle; Lay, Klaudia; Leandro, Adermante; Lehmann, Barbara; Lehmann, Heinz; Lehmann, Reinhard; Lehmann, Bernadette; Lehmann, Gerda; Lehmann, Willi; Lehmeier, Lothar; Leicht,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

Lilija; Leisentrirt; Leist, Niklas; Leist, Sabine; Lemenu, Michéle; Lemmrich, Christiane; Lienhard, Jenny; Lienhard, Hilde; Lienhard, Patricia; Link, Thomas; Link, Matthias; Link, Angelika; Link, Wolfgang; Link, Christa; Lipps, Klaus; Litterst, Manuel; Lohmele, Sven; Lott, Michaela; Ludäscher, Rebekka; Ludwig, Renate; Mai, Inge; Mai, Tobias; Mai, Werner; Maier, Isolde; Makarinus, Rita; Manach, Stefanie; Martin, Hildegard; Mathieu, Sabine; May, Gregor; May, Ulla; Mayer, Marsel; Mayerl, Helga; Mayerl, Bernd; Maygutiak, Taras; Meier, Caroline; Meier, Andrea; Menzer, Josef; Menzer, Zvezdana; Messing, Nadja; Milka, Schaub, Molinaro, label; Möschle, Thomas; Möschle, Diana; Möschle, Susanne; Moser, Georg; Moser, Inge; Müller, Ursel; Müller, Meinrad; Müller, Ferdinand; Müller, Caren; Muly, Uwe; Muly, Cornelia; Munding; Murr, Juergen; Mußgnug, Arndt; Mussler, Sabne; Mußler, Martina; Mussler, Melanie; Mustaforc, Ipek; Näther, Thomas; Neumann, Bettina; Neumann, Manfred; Neyer, David; Neveu; Nock, Petra; Noker, Nina; Noll, Monika; Nowak, Yvonn; Nowak; Obert, J.; Obert, Michaela; Orhan, Hüseyin; Oser, Christoph; Oswald, Inge; Otterbein, Frederik; Paschenda, Getrud; Pascheuda; Patti, Teresa; Pelrovic, Sabine; Petereit, Manuela; Petersen, Christa; Petersen, Horst; Petrovic, Darko; Pflum, Friederike; Philpott, Hillary; Philpott, Christine; Philpott, Julie; Pippig, Nico; Piseddu; Piseddu, Antonio; Pitarres, Francesco; Plate, Sybille; Plate; Plaza, Sandra; Plugge, Marcus; Popp, Stephanie; Pouh-Buchmann, Sonja; Praimeer, Irina; Prinzbach, Alexander; Prinzbach, Felix; Profeta, Johanna; Pust, Renate; Rapp, Jürgen; Rauch, Melanie; Rauter, Susanne; Rehm, Hilde; Reichert; Reichert, Christa; Reichert, Walter; Reichert, Gertrud; Reiner, Ulrich; Reis, Daniela; Rensch, Jessica; Retsch, Pierre; Reuter, Inge; Riehle, Wolfgang; Rieth, Katja; Rieth, Jens; Riglig, Christoph; Ritter, Irmgard; Ritter, Quirin; Ritter, August; Ritter, Lydia; Ritter, Edgar; Roese, Thomas; Rosenke, Elisabeth; Rossrucker, Anke; Roth, Barbara; Rothenberger, Ursula; Rottenacker, Martina; Rudolf, Stefanie; Ruf, Waltraud; Ruf, Simone; Rulbauer, Petra; Sachran, Sebastian; Sälinger, Tanja; Sälinger, Frank; Sälinger, Anna; Santr; Sauer, Claudia; Schäfer, Selina; Schandl, Christine; Schappacher, Sabine; Schary, Silvia; Scheib, Renate; Scheib, Norbert; Scheib, Christian; Scheib, Christine; Schelberger, Franz Josef; Scherhans, Brigitta; Schick, Karlheinz; Schierding, Maren; Schildberg; Schimpf, Markus; Schleg, Andreas; Schlichtig, Petra; Schmid, Gerd; Schmid, Friedlinde; Schmider, Simon; Schmidt, Angelika; Schmidt, Markus; Schmidt, Andreas; Schmieder, H.; Schmieder, Ronja; Schmitt, Annette; Schmukle, Jochen; Schneider, Grigori; Schneider, Martina; Schneider, Lieselotte; Schneider; Scholer, Wernen; Schramm, Heribert; Schrimpf, Elisa; Schubert, Eike; Schubert, Dagmar; Schultz, Wolfgang; Schultz, Roswitha; Schumacher, Melanie; Schumacher, Jutta; Schwartz, Andreas; Schwartz; Schwarz, Nathalie; Schwchter, Brigitte; Schweiß, Michaela; Scriba, Ulrike; Scriba, Adalbert; Seger, Melanie; Seibt, Ute; Seidel, Markus; Seifert, Christa; Sevim, Salioua; Shabiu, Michaela; Siefert, German; Sirmali, Sahin; Soth, Melvin; Spangenberg, Bernd; Späth, Karola; Späth, Annett; Spöri, Jürgen; Spörle, Peter; Springmann; Springmann, Srörle, Sabine; Staar, Katharina; Steiner-Graf, Ingrid; Stephan, Klaus; Stern, Tina; Stichel, Jürgen; Stickel, Dorothea; Stickel, Peter; Stickel, Liselotte; Stickel, Vera; Stickel, Susanne; Stickel, Paul; Stickel, Jürgen; Sti-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

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

ckel, Jürgen; Sticke-Prinzbach, Katrin; Stiefvater, Carola; Stock, Bjorn; Stock, Doris; Stoltenberg, Jean-Michel; Stortz, Astrid; Strauß, Elisabeth; Streit, Nicki; Stritt, Maria; Stürzel, Werner; Suhm, Brigitte; Suhn, Michaela; Suhn, Jürgen; Sundermeier, Angelika; Sundermeier, Rolf; Temir, Sultan; Teufel, Yvonne; Timm, Veronika; Tischler, Simone; Trebes; Trebes; Trebes; Trebes, Ernst; Trebes, Matthias; Tschisgale, Simone; Tschisgale, Thomas; Tschisgale, Christiane; Tschisgale; Uhl, Edeltraud; Uhl; Uhl, Sonja; Unrau, Elena; Ursula, Rudolph; Väth, Anton; Vatter, Stephan; Veits, Ilse; Verstraten, Luis; Verstraten, Anne; Verstraten, Lutz; Verstraten, Katharina; Verstraten, Paul; Vestner, Maria; Vetter, Timo; Vetter; Vetter-Brüderle, Astrid; Vogel, Brigitte; Vogel, Susanne; Vogel, Ulrich; Vogel, Uwe; Vogel, Martina; Vogt, Eugen; Voigt, Yvonne; Voigt, Thomas; Vollmer; Von Heimbürg; Wacker, Beate; Wagemann, Stephanie; Waldhecker, Helga; Walter, Gudrun; Walter, Elke; Walter, Sigrid; Walter, Sabrina; Walter, Simone; Walther, Patric; Waltz, Beate; Walz, Otto; Walz, Ingrid; Warth, Katrin; Weber, Albert; Weber, Irina; Weber, Hans; Weber-Schmitt, Beatrice; Wechselberger, Stefan; Weglarz, Andreas; Weigand-Spangenberg, Marion; Weikert, Patrick; Weinald, Jürgen; Weiss, Christian; Weissenburger, Michéle; Weisser, Gerd; Weiß-Stimel, Roswitha; Weizenboru; Welti, Andrea; Werner, Gabriele; Wertt, Andreas; Westphal, Susanne; Wickersheim, Mario; Willy, Anja; Windisch, Julius; Windisch, Horst; Winle; Winter, Emil; Winterhalter, Gudrun; Witschel, Sabine; Wohlschlegel; Wurfh, G.; Wurfh, Nadine; Wurth, Aileen; Wurth Eugen, Anna; Yaman, Özgül; Zampolli, Mauro; Zampolli, Silvano; Zampolli; Zampolli; Zander, Wolfgang; Zerrer; Ziegelbauer, Hans; Zier, Hans-Peter; Zimmermann, Regina; Zimmermann, Angela; Zipf, Ulrike; Zipf, Helmut

## 9. Weiteres Verfahren

Da Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung geführt haben, soll der geänderte Bebauungsplan erneute für den Zeitraum von einem Monat öffentlich ausgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

05.11.2014	Erneuter Offenlagebeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
17.11.2014	Erneuter Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
01.12.2014 – 09.01.2015	Erneute Offenlage

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

152/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Herr Guntram  
Edler

Tel. Nr.:  
82-2407

Datum:  
19.09.2014

---

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

---

## Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungskonzept 2013
3. Bebauungsplan (Verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung

Die Fraktionen erhalten den Umweltbericht, die Verkehrsuntersuchung, die Schalltechnische Untersuchung, die Luftschadstoff- bzw. Abgasuntersuchung, die Innenstadtvträglichkeitsgutachten von der GMA und von Junker+Kruse, die raumordnerische Auswirkungsanalyse sowie die Altlastengutachten und den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, je 1x im Originalmaßstab in Farbe.