



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

1. Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.07.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2016	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Finanzamt“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, auf dem landeseigenen Grundstück auf der Ostseite der Unionbrücke südlich der Zeller Straße ein neues Finanzamt zu errichten. Hierfür soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

- A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein
- A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

### 3. Geplanter Neubau eines Finanzamts

Das Finanzamt Offenburg ist derzeit in Offenburg in insgesamt fünf Gebäuden in der Zeller Straße 1/3, 5 und 8, in der Wilhelmstraße 23 und in der Carl-Blos-Straße 2a untergebracht. Es verfügt darüber hinaus über drei Außenstellen im Ortenaukreis.

Um die Arbeitsabläufe zu optimieren und Synergien zu erreichen, beabsichtigt das Land Baden-Württemberg, in Offenburg ein neues Finanzamtsgebäude zu errichten. Vorgesehen ist hierfür das landeseigene, unbebaute und teilweise als Parkplatz genutzte Grundstück an der Unionbrücke südlich der Zeller Straße. Die angrenzenden landeseigenen, bebauten Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 sollen ebenfalls einbezogen werden und die darauf vorhandenen Gebäude abgebrochen werden, wobei dies gegebenenfalls nicht im ersten Bauabschnitt erfolgen wird. Die Gesamt-Grundstücksfläche, die für den Neubau zur Verfügung steht, beträgt rund 6.700 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 2).

Das südlich angrenzende, ebenfalls landeseigene Grundstück Wilhelmstraße 3, auf dem sich eine durch die Bewährungshilfe genutzte, unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitvilla befindet, wird nicht in die Neuplanung einbezogen.

Die Errichtung des Neubaus soll voraussichtlich in drei Bauabschnitten erfolgen. In welcher zeitlichen Abfolge die Bauabschnitte errichtet werden, steht noch nicht fest. Nach Errichtung aller Bauabschnitte könnten auf dem Grundstück dann rund 430 Arbeitsplätze und rund 7.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche angeordnet sein. Die Bruttogeschossfläche aller Bauabschnitte soll ohne Kellerräume und Tiefgarage etwa 10.000 m<sup>2</sup> betragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

Nach Errichtung aller Bauabschnitte würde dann die Nutzung der bisher in Offenburg durch das Finanzamt belegten anderen Liegenschaften aufgegeben werden, darunter auch die Gebäude Zeller Straße 1/3 und 5. Diese Gebäude werden dann für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

Die künftig nach der Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Nach Mitteilung durch das Land werden dies im Endausbau rund 105 Stellplätze sein. Auf Grund der innerstädtischen Lage und der beabsichtigten Verdichtung kommt nur eine Unterbringung in einer Tiefgarage in Frage. Die Zu- und Abfahrt ist von der Zeller Straße vorgesehen, sie ist ausreichend von der Kreuzung zurückzusetzen.

Eine konkrete Gebäudeplanung liegt noch nicht vor. Das Land wird eine neue Gebäudeplanung in den nächsten Monaten unter Beauftragung eines Architekturbüros entwickeln. In einem ersten Schritt ist zunächst eine Mehrfachbeauftragung im Rahmen eines VOF-Verfahrens vorgesehen. Das Land hat sich bereit erklärt, die Planung mit der Stadt Offenburg abzustimmen.

Das Land beabsichtigt aktuell, Offenburg als Finanzamtsstandort zu stärken und hier weitere Funktionen zusammenzuführen. Hieraus ergibt sich ein erhöhter Flächenbedarf gegenüber früheren Überlegungen. Die aktuell für den Finanzamtsneubau vorgesehene Nutzungskonzeption und das daraus resultierende Raumprogramm lassen sich voraussichtlich nicht vollumfänglich innerhalb der relativ eng gezogenen Baufelder und der Höhenfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplans aus dem Jahr 1989 (siehe unten Kapitel 4.2 und Anlage 4) umsetzen. Die zu realisierenden Flächen werden zumindest in einem Teilbereich an der Rammersweierstraße eine fünfgeschossige Bebauung erforderlich machen. Um die genannten Anforderungen berücksichtigen zu können, empfiehlt das Land Baden-Württemberg eine Überprüfung des Bebauungsplans.

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Das vorgesehene Baugrundstück liegt zentral in Offenburg in Bahnhofsnähe. Es ist über die Zeller Straße erschlossen.

Vor dem zweiten Weltkrieg stand auf dem Grundstück, nördlich des noch vorhandenen Gebäudes Wilhelmstraße 3, ein weiteres Gebäude, das heute nicht mehr erhalten ist. Gegenwärtig wird das Grundstück in seinem nördlichen Teil als Parkplatz für Bedienstete des Finanzamts genutzt. Im Süden befindet sich eine Rasenfläche und zum Teil großer und älterer Baumbestand. Die Rasenfläche wird zum Beispiel als Hundenauslauf genutzt, hat aber keine besondere Qualität als Naherholungsfläche.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

Das Grundstück grenzt im Westen unmittelbar an die Rampe der Unionbrücke, die heute etwa 3,50 m über Gelände liegt. Bei einem Neubau der Unionbrücke könnte eine Höhenlage von etwa 4,50 m über Gelände erforderlich werden. Parallel zur Rampe der Unionbrücke verläuft ein Geh- und Radweg.

Durch den Bahnverkehr und den Straßenverkehr auf der Rammersweierstraße und Wilhelmstraße besteht eine erhebliche Lärmbelastung.

Die Unionbrücke ist eine wichtige und viel frequentierte Verbindung über die Bahnstrecke hinweg sowohl für den Kfz-Verkehr wie auch für den Fußgänger- und Fahrradverkehr zwischen der Altstadt und den westlichen Stadtteilen einerseits und der Oststadt und dem Rebland andererseits. Das Baugrundstück wird daher von vielen Passanten wahrgenommen. Eine Bebauung hierauf wird das Stadtbild mit prägen, zumal auf Grund der vorgelagerten Bahnanlagen ein freies Sichtfeld besteht und die Bebauung auch aus dem Bahnhofsbereich sichtbar sein wird.

Durch das neue Einkaufsquartier und die Reaktivierung der alten Stadthalle werden auf der Westseite der Unionbrücke neue Nutzungen entstehen, die die Frequentierung der Unionbrücke auch durch Fußgänger und Radfahrer noch erhöhen werden. Trotz ihrer zentralen Lage stellt die Unionbrücke jedoch auf Grund der Verkehrsbelastung keinen Aufenthaltsort und Treffpunkt dar, sondern hat in erster Linie eine Verbindungsfunktion.

## 4.2 Bestehender Bebauungsplan

Für das vorgesehene Baugrundstück besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "B5 Sophienstraße-Schillerstraße" aus dem Jahr 1989, der zuletzt 2004 geändert wurde (siehe auch Anlage 4).

Dieser Bebauungsplan sieht für das Grundstück an der Unionrampe bereits eine Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude des Landes vor. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1989 ist bereits ein konkreter Baukörper definiert worden und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Grundlage waren damals bekannte Anforderungen für einen Finanzamtsneubau. Das Gebäude ist im Bebauungsplan rund 18,5 m zurückgesetzt von der Unionbrücke vorgesehen, es sind entlang der Unionrampe und der Zeller Straße maximal vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss vorgesehen, für einen östlichen Flügel maximal drei Vollgeschosse. Parallel zur Unionrampe ist eine sichelförmig verlaufende Baulinie festgesetzt, auf der gebaut werden muss. Bereits damals war eine Tiefgarage vorgesehen, die bis an die Unionbrücke heranreichen sollte.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

---

## 5. Stadtplanerische Bewertung

Das Bauvorhaben des Landes ist unter Stadtplanungsgesichtspunkten zu begrüßen. Der Finanzamtsstandort in Offenburg kann so weiterentwickelt und gesichert werden, was der oberzentralen Funktion Offenburgs entspricht. Der Standort an der Unionbrücke liegt zentral in der Stadt und in Bahnhofsnähe und ist damit sowohl für Besucher wie für Beschäftigte sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Das beabsichtigte Baugrundstück ist mit der bestehenden, städtebaulich wenig attraktiven Parkplatznutzung im Hinblick auf seine zentrale innerstädtische Lage bisher untergenutzt und eignet sich gut für eine Büronutzung, wie sie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorgesehen ist.

Das Anliegen des Landes, bei einem Neubau des Finanzamts neue Anforderungen berücksichtigen zu können, ist nachvollziehbar, so das eine Überprüfung des über 20 Jahre alten Bebauungsplans und die Ermöglichung einer gewissen Varianz sinnvoll ist.

Maßstabbildend und stadtbildprägend ist in der Umgebung vor allem das heutige Finanzamt, Zeller Straße 1 und 3. Dieses Gebäude, ein früheres Hotel, weist zur Rammersweierstraße vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Die Traufhöhe zur Rammersweierstraße beträgt rund 13,75 m. Die Firsthöhe beträgt rund 20 m, der Eckturm ist rund 24 hoch. Zur Zeller Straße hin beträgt die sichtbare Traufhöhe 10,93 m, darüber sind jedoch noch zwei Geschosse angeordnet, von denen das untere ähnlich einem Mansarddach verkleidet ist.

Eine Fortführung dieser Höhen auch auf dem neuen Baugrundstück erscheint angemessen. Insbesondere sollte die Traufhöhe des Gebäudes Zeller Straße 1/3 an der Rammersweierstraße aufgenommen und in der Gliederung bzw. Fassadengestaltung des Neubaus ablesbar sein.

Bereits der bisherige Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor. Diese Höhe sollte somit grundsätzlich beibehalten werden.

Entscheidend für die städtebauliche Wirkung wird dabei die Gestaltung des Gebäudes und seiner Fassade sein und weniger die rechnerische Einhaltung der Vollgeschossdefinition nach Landesbauordnung. Das oberste Geschoss könnte also als Staffelgeschoss optisch abgesetzt werden oder bei entsprechender Fassadengliederung und angemessener Gestaltung auch ein Vollgeschoss nach Landesbauordnung sein.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

Das Anliegen des Landes, eine fünfgeschossige Bebauung zumindest in einem Teilbereich an der Rammersweierstraße möglich zu machen, kann daher unter der Voraussetzung berücksichtigt werden, dass hierfür eine gestalterisch gute und der Örtlichkeit angemessene Lösung vorgelegt wird.

Bei einer noch über fünf Geschosse hinausgehenden Geschosshöhe und Gebäudehöhe auf gesamter Länge würde das Gebäude zu wuchtig und dominant wirken. Ob an einzelnen Punkten doch noch eine größere Höhe durch ein weiteres Geschoss denkbar ist, kann nach Vorliegen eines konkreten Entwurfs überprüft werden.

Entlang der Zeller Straße sieht der rechtskräftige Bebauungsplan von 1989 bereits eine Bebauung mit vier Geschossen und zulässigem Dachgeschoss vor. Es wäre wünschenswert, wenn der Neubau hier gestalterisch auf die sichtbare Traufhöhe des bestehenden, historischen Finanzamtsgebäudes Bezug nehmen würde.

Das östlich angrenzende historische Bestandsgebäude an der Zeller Straße Ecke Friedrichstraße (Zeller Str.10) ist dreigeschossig. Die östlich angrenzenden Gebäude im rückwärtigen Bereich verfügen über zwei Geschosse. Auch das südlich angrenzende Gebäude Wilhelmstraße 3 ist zweigeschossig. Es wird daher erforderlich werden, die Gebäudehöhe des Neubaus nach Osten und nach Süden deutlich zu reduzieren und einen ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Unmittelbar angrenzend an das Bestandsgebäude Zeller Straße 10 sollte die Gebäudetiefe nicht größer als das heutige Bestandsgebäude sein, auch die Trauf- und Firsthöhe sollten dort möglichst aufgenommen werden.

Städtebaulich vertretbar ist es, das Gebäude etwas näher an die Unionbrücke zu rücken als nach altem Bebauungsplan vorgesehen. Allerdings muss die erforderliche Fläche freigehalten werden, um einen späteren Neubau der Unionbrücke zu ermöglichen, wenn dieser erforderlich wird (siehe Anlage 2). Bisherige Variantenstudien haben gezeigt, dass bei einem Neubau eine deutliche Verbreiterung der Brückenrampe erforderlich werden kann. Um Raum hierfür freizuhalten, darf angrenzend an die heutige Brückenrampe künftig keine Tiefgarage mehr errichtet werden, wie dies früher einmal angedacht war. Ebenso muss die Nord-Süd-Fußgänger- und Fahrradverbindung entlang der Rampe der Unionbrücke weiter bestehen bleiben.

Nicht erforderlich erscheint es, dass die Fassade zur Unionbrücke einer festgeschriebenen Bauflucht folgt, wie dies im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen war. Eine andere Lösung kann hier sogar städtebaulich der Situation besser angepasst sein. Die Unionbrücke läuft genau auf das Gebäude zu, so dass städtebaulich und gestalterisch auf diese Situation reagiert werden sollte. Eine optische Wirkung ähnlich einer langgezogenen Sperrmauer muss vermieden werden. Das Gebäude sollte an diesem Ort auch nicht zu monumental in Erscheinung treten, da es sich nicht um eine Platzsituation handelt. Diese Wirkung soll durch eine entsprechende Gliederung der Baukörper oder Gestaltung der Fassade zur Unionbrücke vermieden werden. Die

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

Fassade muss dabei aus städtebaulicher Sicht nicht in einer Flucht liegen, es sind auch Versprünge möglich.

Auch auf Grund der zentralen, gut einsehbaren Lage und der erforderlichen Rücksicht auf angrenzende denkmalgeschützte Bestandsgebäude ist eine gestalterisch gut durchdachte Fassadengestaltung erforderlich.

Der Neubau des Finanzamts wird auf Grund der Dimension der Baumaßnahme einen Eingriff in den auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand erforderlich machen. Dies wäre auch bereits bei der früheren Planung der Fall gewesen, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan hinterlegt ist. Insbesondere in den Randbereichen sollte der Baumbestand jedoch soweit wie möglich erhalten bleiben. Detaillierte Aussagen werden hierzu möglich sein, wenn eine konkrete Bauplanung vorliegt und auch der Realisierungszeitpunkt der einzelnen Bauabschnitte bekannt ist. Eventuelle Artenschutzbelange sind im weiteren Verfahren zu untersuchen.

Heute besteht von der Unionbrücke zwischen dem Baumbestand und den Bestandsgebäuden hindurch teilweise ein Blick auf die Vorbergzone. Durch die künftige Bebauung wird diese Blickbeziehung voraussichtlich eingeschränkt werden. Dies wäre auch bei einer Bebauung entsprechend dem seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplan der Fall. In der Achse der Zeller Straße wird diese Sichtbeziehung jedoch auch künftig, nach einer Bebauung bestehen. Eine darüber hinausgehende Freihaltung der Sichtbeziehung würde eine sehr niedrige, der städtebaulichen Situation nicht angemessene Bebauung erfordern, bei der auch die Realisierung des vom Land geplanten Raumprogramms nicht möglich wäre.

Die Verkehrssituation in der Zeller Straße und eventuell erforderliche Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu untersuchen, ein Verkehrsgutachten ist zu erstellen.

Das Grundstück ist im Westen stark dem Verkehrslärm der Rheintalbahn und der Rammersweierstraße ausgesetzt, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Gleichzeitig wird der Baukörper nach seiner Fertigstellung dann auch zu einem besseren Lärmschutz für die östlich angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Das heute durch das Finanzamt genutzte landeseigene Gebäude Zeller Straße 1/3, ein früheres Hotel, steht unter Denkmalschutz. Wenn dieses Gebäude in der Zukunft durch das Finanzamt aufgegeben wird, ist eine denkmalgerechte Nachnutzung vorzunehmen.

## 6. Erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans

Sowohl das bisherige Finanzamtsgrundstück Zeller Straße 1/3 wie auch das Grundstück an der Unionbrücke sind, wie oben schon angesprochen, durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "B5 Sophienstraße-Schillerstraße" aus dem Jahr 1989 überplant, der zuletzt 2004 geändert wurde.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

090/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
30.05.2016

---

Betreff: Bebauungsplan "Finanzamt" - Aufstellungsbeschluss

---

Dieser Bebauungsplan sah bereits einen Neubau für ein Finanzamtsgebäude vor. Durch das Land sind jetzt noch neue Anforderungen an den Finanzamtsneubau zu berücksichtigen, so dass es städtebaulich sinnvoll ist, den Bereich neu zu überplanen und so auch neue Bedarfe und Überlegungen aufzunehmen.

Gleichzeitig kann so die im Bebauungsplan von 1989 noch nicht vollumfänglich berücksichtigte, aus heutiger Sicht jedoch erforderliche Freihaltefläche für den Neubau der Unionbrücke in den Plan eingearbeitet werden.

Für das bisherige Finanzamtsgrundstück Zeller Straße 1/3 lässt der bestehende Bebauungsplan ausschließlich eine Nutzung für "öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)" zu. Nach der durch das Land anvisierten späteren Aufgabe der Finanzamtsnutzung auf diesem Grundstück ist denkbar, dass dort keine Verwaltungsnutzung mehr erfolgt. Um eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen, ist daher sinnvoll, das Spektrum der zulässigen Nutzungen aufzuweiten.

Der bestehende Bebauungsplan "Oststadt - Sophienstraße" soll daher in diesem durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan "Finanzamt" ersetzt werden. Für diesen Bebauungsplan soll jetzt der Aufstellungsbeschluss gefasst werden (Geltungsbereich siehe Anlage 1). Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, soll der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass kein gesonderter Umweltbericht erstellt wird, Umweltbelange aber dennoch in die Abwägung einbezogen werden.

## 7. Weiteres Vorgehen

Wenn konkrete Planungen des Landes vorliegen, wird die Verwaltung den Planungsausschuss hierzu informieren. Im Anschluss wird sie auf dieser Grundlage den Bebauungsplanentwurf ausarbeiten.

Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt des Finanzamtsneubaus könnte Mitte 2018 sein, die Fertigstellung Mitte 2020.

### Anlagen:

1. Geplanter Geltungsbereich des Bebauungsplans "Finanzamt"
2. Übersichtsplan mit Darstellung des Baugrundstücks und der Freihaltefläche für einen späteren Ausbau der Unionbrücke
3. Luftbild
4. Bestehender Bebauungsplan "Oststadt - Sophienstraße", Ausschnitt