

**BEBAUUNGSPLAN NR. 159**

**„FINANZAMT“**

**GEMARKUNG OFFENBURG**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

# Inhalt

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Bisherige Planungsschritte**
  - 2.1 Vergabeverfahren nach der Verdingungsverordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) „Finanzamt Offenburg“ 2016
  - 2.2 Beratung des Planungskonzepts „Finanzamt Offenburg“ (2016) des Büros Harter + Kanzler im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg
  - 2.3 Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch das Büro Harter + Kanzler
- 3. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 4. Bebauungsplanverfahren**
  - 4.1 Bestehendes Planungsrecht
  - 4.2 Verfahrensablauf
  - 4.3 Verfahren nach § 13 a BauGB
- 5. Geltungsbereich**
- 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 7. Angaben zum Bestand**
  - 7.1 Lage und Topografie
  - 7.2 Städtebauliche Struktur
  - 7.3 Erschließung
  - 7.4 Natur, Landschaft, Umwelt
- 8. Planinhalt**
  - 8.1 Städtebauliches Konzept
  - 8.2 Art der baulichen Nutzung
  - 8.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise
  - 8.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung
  - 8.5 Grünflächen, Begrünung
  - 8.6 Lärmschutzmaßnahmen
  - 8.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen
  - 8.8 Örtliche Bauvorschriften: Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen
  - 8.9 Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)
  - 8.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen auf Grund anderer Rechtsvorschriften
- 9. Umweltbelange**
- 10. Realisierung**
  - 10.1 Bodenordnung
  - 10.2 Baumaßnahmen des Landes Baden-Württemberg
- 11. Kosten**
- 12. Flächenbilanz**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Das Finanzamt Offenburg ist derzeit in Offenburg in insgesamt fünf Gebäuden in der Zeller Straße 1 bis 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 F1St-Nr. 552/4 an der Unionbrücke, südlich der Zeller Straße. Die angrenzenden landeseigenen, bebauten Grundstücke Zeller Straße 4, 6 und 8 (F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5 und F1St-Nr. 765/9) sollen ebenfalls einbezogen werden und die darauf vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Die Gesamt-Grundstücksfläche, die für den Neubau zur Verfügung steht, beträgt rund 6.700 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 2 zur Drucksache Nr. 090/16).

Das Ziel der Bebauungsplanaufstellung „Finanzamt“ ist somit das Schaffen von Planungsrecht für den vorgesehenen Neubau des Finanzamtes und das Überführen der mittelfristig nicht mehr für die öffentliche Verwaltung des Landes Baden-Württemberg benötigten Grundstücke (hier: F1St-Nr. 885/2) in eine stadtplanerisch angemessene Folgenutzung.

Die Neubebauung des Finanzamtes erfolgt durch das Land Baden-Württemberg und soll in drei Bauabschnitten erfolgen.

## **2. Bisherige Planungsschritte**

### **2.1 Vergabeverfahren nach der Verdingungsverordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) „Finanzamt Offenburg“ 2016**

Der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, hat ein Vergabeverfahren nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (kurz: VOF) durchgeführt, um ein geeignetes Planungskonzept zu erhalten und gleichzeitig ein Architekturbüro für den Neubau des Finanzamtes auszuwählen. Die Stadt Offenburg war in dieses Verfahren eingebunden.

Im Vergabeverfahren konnte sich das Büro Harter + Kanzler aus Freiburg mit seinem Entwurf durchsetzen. Dieser Entwurf überzeugte sowohl aus Bauherrn- und Nutzersicht wie auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten.

Der Entwurf (siehe Anlage 4 zur Drucksache Nr. 200/16) sieht eine durchgehende viergeschossige Bebauung vor. Der erste Bauabschnitt soll im Norden direkt an der Zeller Straße entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage befinden werden. Die zwei weiteren Bauabschnitte werden sich unmittelbar südlich angrenzend an den ersten Bauabschnitt anfügen. Nach der endgültigen Fertigstellung aller Bauabschnitte entsteht so ein kompakter Baukörper im Norden und in der Mitte der landeseigenen Grundstücke (F1St-Nr. 552/4, F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5 und F1St-Nr. 765/9).

Städtebaulich positiv zu beurteilen ist die Viergeschossigkeit, die in ihrer Gesamthöhe hinter dem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Zeller Straße 1 bis 3 zurückbleibt. Eine noch größere Geschosshöhe würde sich schlechter in die Umgebung einfügen.

Mit der Anordnung des ersten Bauabschnitts mit dem Eingangsbereich direkt an der Zeller Straße entsteht bereits mit dem ersten Bauabschnitt eine städtebaulich gute und abgeschlossene Lösung. Bei einer Anordnung des ersten Bauabschnitts in der Mitte oder im Süden des Grundstücks würde zunächst ein Torso bestehen, der erst zu einem späteren Zeitpunkt eine abgeschlossene Lösung ergeben hätte. Die Anordnung des ersten Bauabschnitts im Norden des Grundstücks ermöglicht auch, den Parkplatz in der Mitte des Grundstücks vorerst weiter zu nutzen und Eingriffe in den Baumbestand im Süden des Grundstücks gegenwärtig zu vermeiden.

Die Bebauung im ersten Bauabschnitt ist im Kreuzungsbereich Rammersweierstraße und Zeller Straße etwas zurückgesetzt, so dass sich der Straßenraum hier öffnet und der Altbau Zeller Straße 1 bis 3 sichtbar bleibt.

Durch die kompakte Anordnung aller drei Bauabschnitte im Norden und in der Mitte der landeseigenen Grundstücke kann im Süden und Osten ein ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung eingehalten werden, es entstehen Freiflächen, die begrünt werden können. Anzumerken ist, dass die Tiefgarage auf Grund der erforderlichen Stellplatzzahl im Endausbau, nach Errichtung des dritten Bauabschnitts, im Süden unterirdisch deutlich über die oberirdischen Gebäude hinausragen wird. Bei Errichtung des dritten Bauabschnitts werden auf Grund der erforderlichen Baugrube für die Tiefgarage daher Eingriffe in den Baumbestand im Süden des Grundstücks unvermeidbar sein, auch wenn die Gebäude ausreichend Abstand halten.

Zu den Rampen der Unionbrücke wird ebenfalls ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass ausreichende Baufreiheit für einen eventuell künftig erforderlich werdenden Neubau der Unionbrücke besteht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass hier aus städtebaulicher Sicht eine gute Lösung für eine komplexe Bauaufgabe mit einem umfassenden Raumprogramm auf einem Baugrundstück mit schwierigem Zuschnitt und einer Lage direkt an den Rampen zur Unionbrücke gefunden wurde.

Das Planungskonzept wurde dem Planungsausschuss der Stadt Offenburg am 12.12.2016 vorgestellt. Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs wurde das Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Eventuelle Hinweise aus dem Gestaltungsbeirat sollen ebenfalls in das Bebauungsplanverfahren einfließen, soweit sie die Inhalte des Bebauungsplans betreffen.

## **2.2 Beratung des Planungskonzepts „Finanzamt Offenburg“ (2016) des Büros Harter + Kanzler im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg**

Das Planungskonzept „Finanzamt Offenburg“ (2016) des Büros Harter + Kanzler wurde am 14.12.2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg beraten.

## **2.3 Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch das Büro Harter + Kanzler**

Im Auftrag des Landes Baden-Württemberg wurde das städtebauliche Konzept für den ersten nördlich vorgesehenen Bauabschnitt des geplanten Neubaus des Finanzamtes weiter bearbeitet. Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Gegenüber dem Ergebnis aus dem VOF-Verfahren wurde das städtebauliche Konzept dahingehend verändert, dass die Grundfläche und die Höhe des geplanten Gebäudes für den ersten Bauabschnitt noch angepasst wurden.

## **3. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die bauliche Umsetzung des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts für den Neubau des Finanzamtes erfordert die Aufstellung von einem Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB, um eine Bebauung entsprechend dem Konzept zu ermöglichen und gleichzeitig sicher zu stellen.

## **4. Bebauungsplanverfahren**

### **4.1 Bestehendes Planungsrecht**

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Finanzamt“ besteht bisher der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“.

Mit dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ soll der bisher bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ aufgehoben werden.

### **4.2 Verfahrensablauf**

Es ist vorgesehen das Gebiet des jetzigen Bebauungsplans „Finanzamt“ aus dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ herauszunehmen und auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfskonzepts (siehe Anlage 4 zur Drucksache Nr. 047/17) den Neubau des Finanzamtes zu ermöglichen und gleichzeitig hierzu städtebauliche Regelungen zu treffen. Hierzu wurde am 25.07.2016 vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Finanzamt“ gefasst.

Nun soll am 17.05.2017 der Beschluss über die Offenlage mit anschließender förmlicher Bürger- und Behördenbeteiligung im Juni / Juli 2017 und der förmlichen Offenlage von Juni bis Juli 2017 erfolgen.

### **4.3 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung, da das bestehende landeseigene, unbebaute und zum Teil als Parkplatz genutzte Grundstück nun auf Grundlage eines an die neuen Anforderungen angepassten Entwurfskonzept-

tes mit einer Neubebauung des Finanzamtes überplant werden soll. Für das Aufstellungsverfahren kann daher § 13 a BauGB angewendet werden.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 1.184 m<sup>2</sup> für den mit Mischgebiet MI gekennzeichneten Bereich und 3.015 m<sup>2</sup> für den mit Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ gekennzeichneten Bereich. Insgesamt liegt die Grundfläche für den festgesetzten Geltungsbereich bei 4.199 m<sup>2</sup> und somit unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem eigentlichen Bebauungsplan „Finanzamt“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“, der hauptsächlich auf die städtebauliche Aufwertung und Sicherung der Erschließung des bestehenden Stadtquartiers in der Oststadt abzielt, wurde bereits vor längerer Zeit (im Jahr 1989) aufgestellt und zuletzt im Jahr 2004 geändert.

Ein enger zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zwischen dem Bebauungsplan-gebiet „Finanzamt“ und dem Gebiet des umliegenden Bebauungsplans „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ besteht entsprechend nicht.

Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, da die Geltungsbereiche der Bebauungspläne aneinander angrenzen.

Nach Darstellung der oben genannten Sachverhalte wird deutlich, dass die Forderung von zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhängen in Gänze nicht erfüllt ist, um die festgesetzten Grundflächen des umliegenden Bebauungsplans bei der Flächenberechnung für den Bebauungsplan „Finanzamt“ gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB heranzuziehen.

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs.3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

## **5. Geltungsbereich**

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Finanzamt“ umfasst das östlich der Bahnstrecke gelegene Gebiet zwischen der Wilhelm- sowie Rammersweierstraße im Westen, den südlichen Grenzen der Grundstücke FIST-Nr. 885/0 sowie FIST-Nr. 886/7 im Norden (gem. Bebauungsplan Nr. 99 festgesetztes Mischgebiet MI) sowie der nördlichen Grenze des Grundstücks FIST-Nr. 765/1 und den westlichen Grenzen der Grundstücke FIST-Nr. 882/1, FIST-Nr. 765/2, FIST-Nr. 765/3, FIST-Nr. 765/6, FIST-Nr. 765/7, FIST-Nr. 765/8, FIST-Nr. 768/12 und FIST-Nr. 768/13 im Osten (gem. Bebauungsplan Nr. 99 festgesetztes Allgemeines

Wohngebiet WA) und der nördlichen Grenze des Grundstücks der Bewährungshilfe in der Wilhelmstraße 3.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan enthält für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 „Finanzamt“ die Darstellung „Wohnbaufläche“. Im Bebauungsplan werden nördlich der Zeller Straße Mischgebiete MI und südlich der Zeller Straße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ festgesetzt.

Die Ausweisung eines Mischgebiets MI nördlich der Zeller Straße bezieht sich auf einen verhältnismäßig kleinen Teil – im östlichen Bereich entlang der Bahngleise und der stark befahrenen Rammersweierstraße – der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Bestand. Bei einem Mischgebiet handelt es sich um eine Nutzung, die nicht stark von dem im Rahmen einer Wohnbaufläche möglichen Nutzungsspektrum abweicht. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gegeben.

In Bezug auf die Festsetzung der großen Gemeinbedarfsfläche südlich der Zeller Straße weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist nicht mehr gegeben.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die vorliegende Planung beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung nicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## **7. Angaben zum Bestand**

### **7.1 Lage und Topografie**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Finanzamt“ befindet sich in der Oststadt Offenburgs an der bestehenden Unionbrücke und liegt somit zentral in der Stadt und in Bahnhofsnähe. Im Westen der Fläche verläuft die DB-Rheintal-Strecke sowie die Wilhelm- und Rammersweierstraße; südlich des Plangebiets befindet sich die Bewährungshilfe in der Wilhelmstraße 3.

Im Plangebiet existiert durch den Anstieg der Wilhelm- und Rammersweierstraße zur Unionbrücke ein Höhenunterschied im Bestand von Norden nach Süden und Osten von bis zu 3 m. Die Rampe der Unionbrücke liegt heute etwa 3,50 m über dem angrenzenden Gelände. Bei einem Neubau der Unionbrücke könnte eine Höhenlage von etwa 4,50 m über dem Gelände erforderlich werden. Der höchste Punkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an der Unionbrücke bei 165,01 m ü. NN.

Das Gelände im gesamten Plangebiet ist im Wesentlichen eben.

## **7.2 Städtebauliche Struktur**

Bislang ist das Plangebiet mit Ausnahme des landeseigenen, südlich der Zeller Straße gelegenen Grundstücks F1St-Nr. 552/4 an der Unionbrücke weitgehend mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebaut. Das unbebaute Grundstück F1St-Nr. 552/4 wird darüber hinaus als Parkplatz für Bedienstete des Finanzamtes genutzt. In den Gebäuden in der Zeller Straße 1 bis 3, 5 (F1St-Nr. 885/2) sowie in der Zeller Straße 8 (F1St-Nr. 765/5) ist derzeit das Finanzamt niedergelassen. Der übrige Bereich des Plangebiets ist von einer Mischnutzung geprägt.

Das Bild der Oststadt, an deren Rand das Plangebiet liegt, ist geprägt durch die Bauten der 60er und 70er Jahre des 19. Jahrhunderts, vor allem jedoch durch stattliche Häuser der Gründer- und Jugendstilzeit um die Jahrhundertwende, ergänzt durch einige Bauten aus der Zeit nach dem Ersten und Zweiten Weltkrieg. Das Gebiet ist insofern von städtebaulicher Bedeutung, da es sich um ein relativ geschlossenes Stadtviertel aus der o.g. Zeit handelt, das mit seinen Bauten einen wesentlichen Teil des Gesamtstadtbildes ausmacht. Charakteristisch für die meisten Gründerzeitgebäude ist neben der Vielfalt historischer Baustile und Stilvarianten der Reichtum an Gliederungs- und Schmuckelementen, die den hohen Stand der Steinmetzkunst dieser Zeit zum Ausdruck bringen.

Insofern ist der Erhalt der das Ortsbild prägenden Bauten in diesem Stadtteil auch von baugeschichtlicher und künstlerischer Bedeutung.

Am Erhalt der das charakteristische Ortsbild und die Stadtgestalt prägenden Gebäude besteht somit ein großes Interesse.

### **Denkmalschutz**

Das in der Umgebung maßstabbildende und stadtbildprägende Gebäude des heutigen Finanzamtes, Zeller Straße 1 und 3, ist gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal geschützt.

## **7.3 Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Erschließung des Baugebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die bestehende im Westen an das Plangebiet angrenzende Unionbrücke sowie über die vorhandene Wilhelm- und Rammersweierstraße im Westen des Plangebiets als auch über die im Süden an das Plangebiet angrenzende Luisenstraße und über die Zeller Straße, die das Plangebiet durchquert.

Die aktuelle Verkehrsmenge beläuft sich für die Wilhelmstraße auf bis zu ca. 15.000 Kfz/24h, davon 2 % Schwerverkehr (LKW's ab 3,5 t) sowie für die Rammersweierstraße auf bis zu ca. 13.000 Kfz/24h mit 3 % Schwerverkehrsanteil und für die westlich des Plangebiets gelegene Unionbrücke auf bis zu ca. 15.000 Kfz/24h mit <1 % Schwerverkehrsanteil. Eine Verkehrserhebung aus dem Jahr 2006 hat ergeben, dass von den Nebenstraßen – Luisenstraße und Zeller Straße – keine belastbaren Verkehrsmengen für die Umgebung ausgehen (Zeller Straße zwischen Schillerplatz und Rammersweierstraße: 1.000 Kfz/24h, SV 2% und Luisenstraße zwischen Wilhelmstraße und Schillerplatz: 2.500 Kfz/24h, SV 2%). Es ist anzunehmen, dass sich die Werte für die Nebenstraßen nicht wesentlich verändert haben.



Nachteile der hohen Verkehrsbelastung entlang der Wilhelm- und Rammersweierstraße sind erhöhte Lärmbelastungen.

Öffentliche bzw. öffentlich zugängliche innergebietliche Stellplätze sind entlang der Rammersweierstraße und außerhalb der Arbeitszeiten des Finanzamtes –an Wochenenden und am Abend – auf der vorhandenen Parkplatzfläche im nördlichen Teilbereich des landeseigenen Grundstücks FIST-Nr. 552/4 zu finden.

Es ist möglich, dass in einigen Jahren ein Neubau der Unionbrücke erforderlich wird. Dabei werden aktuelle Anforderungen zu berücksichtigen sein, weshalb die Brücke voraussichtlich höher als heute ausgeführt werden muss und auch auf der Ostseite der Brücke mehr Platz als heute benötigt werden wird.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Plangebiet liegt zentral in Offenburg in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Innerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „Finanzamt“ befindet sich mit Inbetriebnahme des neuen Schlüsselbuskonzepts 2017+ in der Zeller Straße eine Bushaltestelle stadteinwärts, die regelmäßig von mehreren Linien angefahren wird. Die Haltestelle stadtauswärts liegt in der Luisenstraße.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

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.

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.

Innerhalb des Plangebiets sind vom Kfz-Verkehr getrennte Fuß- sowie Radwegeverbindungen vorhanden. Parallel zur Rampe der Unionbrücke verläuft ein Geh- und Radweg.

## **7.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

In dem dicht bebauten Quartier gibt es bis auf einzelne Baumbestände keine nennenswerten Landschaftselemente. Im Süden des Geltungsbereichs befinden sich eine Rasenfläche und ein zum Teil großer und älterer Baumbestand. Die Rasenfläche wird zum Beispiel als Hundeauslauf genutzt, hat aber keine besondere Qualität als Naherholungsfläche.

Der vorhandene Baumbestand ist so weit als möglich zu erhalten, nicht zu erhaltende und durch die aktuell gültige Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind zu ersetzen.

Es befindet sich im nördlichen Bereich angrenzend an den Bebauungsplan „Finanzamt“, möglicherweise in das Bebauungsplangebiet hineinwirkend, eine Altlast (b grün Fall): AS Kugelgewinde Holzler.

## **Verkehrslärm**

Durch den Bahnverkehr und den Straßenverkehr auf der Rammersweierstraße und Wilhelmstraße besteht eine erhebliche Lärmbelastung, die in das Plangebiet hineinwirkt.

Aus der schalltechnischen Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplans ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr von bis zu 69 dB(A) tagsüber und bis zu 60 dB(A) nachts sowie durch den Bahnverkehr von bis zu 76 dB(A) tagsüber und bis zu 78 dB(A) nachts.

Darüber hinaus werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Tagzeitraum z.T. sowie nachts an allen den Schienenwegen zugewandten Fassadenseiten überschritten.

Im Wesentlichen sind die Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Lärmquellen DB-Rheintal-Strecke sowie Wilhelm- und Rammersweierstraße betroffen. Allerdings wirkt sich dieser Verkehrslärm bisher auch auf das im Osten, angrenzend an das Plangebiet, gelegene Wohngebiet entlang der Friedrichstraße verstärkt durch die ungehinderte Ausbreitung über Baulücken aus.

Die in der schalltechnischen Untersuchung erfassten Werte für den Straßenverkehrslärm weichen auf eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die ausgewiesenen Mischgebiete MI und für die Gemeinbedarfsfläche bis 9 dB(A) am Tag und 10 dB(A) in der Nacht hin sowie für den Schienenverkehrslärm bis 16 dB(A) am Tag und 28 dB(A) in der Nacht. Für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche gelten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, da dieser Bereich hinsichtlich der Nutzungsart mit einem Mischgebiet vergleichbar ist.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm ist in Abwägung mit anderen Belangen möglich.

So ist bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans „Finanzamt“ auf das Schließen von Baulücken durch den geplanten Finanzamtsneubau entlang der Wilhelm- und Rammersweierstraße sowie auf passive Schallschutzmaßnahmen – bspw. Einbauen von Schallschutzfenstern – und auf eine geeignete Grundrissgestaltung zu achten.

## **8. Planinhalt**

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept für den Finanzamtsneubau auf den landeseigenen Grundstücken F1St-Nr. 552/4, F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5 und F1St-Nr. 765/9 südlich der Zeller Straße entstand aus der Konzeptentwicklung im Rahmen eines VOF-Verfahrens im Jahr 2016, welche von dem zuständigen Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, durchgeführt wurde. Dem Bebauungsplan „Finanzamt“ liegt

die überarbeitete Fassung des ausgewählten Entwurfskonzeptes vom Büro Harter + Kanzler aus Freiburg zu Grunde (siehe auch oben Kapitel 2).

Das Konzept sieht eine Neubebauung des Finanzamtes auf den landeseigenen Grundstücken südlich der Zeller Straße mit Verlagerung der entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung vor. Das Ziel ist es, die Stadt Offenburg als Finanzamtsstandort sowie als Oberzentrum zu stärken und die bislang untergenutzten, brachliegenden Flächen auf dem Grundstück FIST-Nr. 552/4 des Landes Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an Verwaltungsgebäude sowie unter Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur in geordneter Weise zu entwickeln.

Die Errichtung des Neubaus kann in drei Bauabschnitten – von Nord nach Süd – erfolgen. Der Entwurf (siehe Anlagen 3 und 4 zur Gemeinderats-Drucksache Nr. 047/17) sieht eine durchgehende viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor, die in ihrer Gesamthöhe hinter dem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Zeller Straße 1-3 zurückbleibt. Der erste Bauabschnitt soll zeitnah im Norden direkt an der Zeller Straße mit Anschluss an das nordöstlich angrenzende, historische, dreigeschossige Bestandsgebäude an der Ecke Zeller Straße / Friedrichstraße (Zeller Straße 10) entstehen, wo sich auch der Haupteingang und die Zufahrt zur Tiefgarage für den ersten Bauabschnitt befinden sollen. Die zwei weiteren Bauabschnitte sollen sich unmittelbar südlich angrenzend an den ersten Bauabschnitt anfügen. In welcher zeitlichen Abfolge die weiteren Bauabschnitte entstehen werden, steht noch nicht fest. Nach der endgültigen Fertigstellung aller Bauabschnitte entsteht so ein kompakter Baukörper im Norden und in der Mitte der landeseigenen Grundstücke (FIST-Nr. 552/4, FIST-Nr. 765/1, FIST-Nr. 765/5 und FIST-Nr. 765/9).

Die Zufahrt kann weiterhin von der Zeller Straße erfolgen. Denkbar wäre aber auch eine Einfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße 3) und eine Ausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem), wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel 8.3).

Nach Errichtung aller Bauabschnitte könnten dann rund 430 Arbeitsplätze angeordnet sein.

Die bisher durch das Finanzamt genutzten Gebäude nördlich der Zeller Straße können nach einem vollständigen Umzug des Finanzamtes in einen Neubau neuen Nutzungen zugeführt werden.

Im vorliegenden Bebauungskonzept wird auf die für eine Neubebauung der Unionbrücke erforderliche, östlich des geplanten Finanzamtsneubaus gelegene, Freihaltefläche sowie auf den bestehenden Baumbestand auf dem Grundstück FIST-Nr. 552/4 Rücksicht genommen.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Baugebiete**

Nördlich der Zeller Straße ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet MI festgesetzt. Dies entspricht grundsätzlich den früher getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstra-

ße – Schillerstraße“ für die Grundstücke Rammersweierstraße 4, 6 und 8 (FIST-Nr. 886/4, FIST-Nr. 886/6 und FIST-Nr. 886/9) wie auch der bestehenden Nutzungsmischung und ist dem Standort an der nah gelegenen DB-Rheintal-Strecke und an der stark befahrenen Wilhelm- sowie Rammersweierstraße angemessen. Die im Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ für das landeseigene Grundstück FIST-Nr. 885/2 nördlich der Zeller Straße wird durch ein Mischgebiet MI ersetzt, um diesen Bereich unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des Finanzamtes, welches bisher in den Gebäuden in der Zeller Straße 1 bis 3, 5 (FIST-Nr. 885/2) sowie in der Zeller Straße 8 (FIST-Nr. 765/5) niedergelassen ist, weiterentwickeln zu können.

Die Bereiche südlich der Zeller Straße sind als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“ festgesetzt, da hier wie oben erläutert ein Finanzamtsneubau auf den landeseigenen Grundstücken FIST-Nr. 552/4, FIST-Nr. 765/1, FIST-Nr. 765/5 und FIST-Nr. 765/9 vorgesehen ist.

### **Nutzungsausschlüsse**

Die zulässigen Nutzungen der Mischgebiete werden auf der Grundlage des § 1 BauNVO eingeschränkt: Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen (Festsetzung 1.1.1).

Weiter folgt ein Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten im Plangebiet. Die Nutzungseinschränkung wurde durch das am 30.05.2011 vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Drucksache Nr. 64/11) bestätigt und erweitert. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da die Wohnnutzung und soziale Einrichtungen in der Kernstadt geschützt, Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten z.B. durch die Stadtsanierung gewahrt und das Bodenpreisgefüge gesichert werden sollen (Festsetzung 1.1.2).

### **Einzelhandel**

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 800 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Mischgebieten MI ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Mischgebieten aus-

nahmsweise zulässig bleiben, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen (Festsetzung 1.1.3).

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Geschossflächenzahlen (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt (Festsetzung 2.1), um das Planungsziel, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, zu erreichen.

#### **Grundflächenzahlen (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Mischgebiete MI entsprechend dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ auf Werte von 0,4 bis 0,6 festgesetzt, um für diesen fast zentralen innerstädtischen Standort eine unter der Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauungen angemessene Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen.

Für die südlich der Zeller Straße gelegene Gemeinbedarfsfläche wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt, um die angestrebte Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept an diesem Standort zu ermöglichen und gleichzeitig die Versiegelung zu begrenzen. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche der Gemeinbedarfsfläche wird zur Klarstellung die hierfür benötigte Bezugsgröße definiert: Maßgebend ist hierfür die Fläche der landeseigenen Grundstücke F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5, F1St-Nr. 765/9 und F1St-Nr. 552/4 beiderseits der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (Festsetzung 2.2.1).

Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen soll speziell für die Flächen von Tiefgaragen bis maximal 0,8 ausgeweitet werden, um so die städtebaulich optimale Unterbringung des ruhenden Verkehrs im gesamten Plangebiet zu fördern (Festsetzung 2.2.2).

#### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die zulässige Geschossflächenzahl wird für die Mischgebiete MI entsprechend dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ auf Werte von 1,6 bis 2,1 festgesetzt, um für diesen fast zentralen innerstädtischen Standort die z.T. unter Denkmalschutz, z.T. zum Erhalt festgesetzten Bestandsgebäude zu sichern.

Durch die Orientierung des zulässigen Nutzungsmaßes am Bestand ergibt sich eine größere Anzahl an unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen, die z.T. das Maß der zulässigen Nutzungen nach § 17 BauNVO erheblich überschreiten. Da jedoch auch in Zukunft die aus städtebaulicher Sicht wichtige Geschlossenheit der Blockrandbebauung gewahrt bleiben soll, muss eine entsprechend hohe Nutzung auch weiterhin gewährleistet sein.

Die Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gemäß § 17 BauNVO wird durch Maßnahmen wie eine geforderte Flachdach-, Freiflächen- und Stellplatzbegrünung sowie auch durch die Regelungen zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen bei Neubaumaßnahmen ausgeglichen (vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO).

Für die südlich der Zeller Straße gelegene Gemeinbedarfsfläche wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

### **Geschosszahlen**

Die festgesetzten Geschosszahlen im Plangebiet sind Höchstwerte; sie entsprechen dem Gebäudebestand bzw. sind aus dem städtebaulichen Entwurfskonzept von 2016 für den geplanten Finanzamtsneubau auf den landeseigenen Grundstücken FIST-Nr. 552/4, FIST-Nr. 765/1, FIST-Nr. 765/5 und FIST-Nr. 765/9 südlich der Zeller Straße abgeleitet.

Die Festsetzungen nördlich der Zeller Straße orientieren sich an der – weitgehend mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden bebauten – Bestandssituation.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Neubebauung auf den Grundstücken südlich der Zeller Straße eine durchgehende Vier-Geschossigkeit vor. Der geplante Finanzamtsneubau orientiert sich in seiner Gesamthöhe an dem historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Zeller Straße 1-3. Gemäß dem Bebauungskonzept sind somit – wie bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ – maximal vier Vollgeschosse zulässig.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Für die Grundstücke südlich der Zeller Straße erfolgt zudem eine Höhenbestimmung für bauliche Anlagen durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die Festsetzung erfolgt, um zusätzlich zu der festgesetzten Geschosszahl die Gebäudehöhe differenziert zu steuern, insbesondere im Hinblick auf die Berücksichtigung des in der Umgebung maßstabbildenden und stadtbildprägenden Gebäudes des heutigen Finanzamtes, Zeller Straße 1 und 3, welches gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal geschützt ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen – gemessen vom unteren Bezugspunkt 161,70 m ü. NN bis zum obersten Punkt der Dachfläche bzw. bei Gebäuden mit Flachdach bis zum obersten Punkt der Dachbrüstung – sind Höchstwerte. Auf Grund des bewegten Geländes im Plangebiet wird für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe südlich der Zeller Straße eine konkrete Geländehöhe (hier: 161,70 m ü. NN) als unterer Bezugspunkt definiert (Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2).

Zudem kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten werden, sofern ein Gesamtkonzept vorliegt. Aus dem Konzept soll hervorgeht, dass die Überschreitung insgesamt geringfügig in Erscheinung tritt und sich gestalterisch angemessen in die bestehende Umgebung einfügt (Festsetzung 2.3.3).

### **Überbaubare Grundstücksflächen: Baulinien, Baugrenzen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen bildet im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der Bestandsgebäude und der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude ab („Baufenster“).

Zur Sicherung der Bestandsstrukturen sind die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich der Zeller Straße entsprechend festgesetzt. Mittels der festgesetzten Baulinien entlang der Rammersweierstraße sowie Zeller Straße soll zudem die räumliche Fassung des Straßenraums gesichert werden. Insgesamt soll die Festsetzung von Baugrenzen die nicht zu bebauenden Grundstücksteile klar definieren.

Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für die Grundstücke südlich der Zeller Straße sicher zu stellen, sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die Gemeinbedarfsfläche hieraus abgeleitet. Für die Bereiche des zweiten und dritten Bauabschnitts des Finanzamtsneubaus (siehe mittleres und südlicheres Baufeld) ist ein Puffer in städtebaulich vertretbaren Rahmen für die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt, da sich die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs bislang auf den ersten Bauabschnitt konzentriert. Somit ist gewährleistet, dass die beiden folgenden Bauabschnitte nach Vorliegen konkreter, überarbeiteter Gebäudeplanung realisierbar sind.

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, (Tief-)Garagen, Stellplätze, Zufahrten**

Ebenerdige Terrassen und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine angemessene Planungsfreiheit bei der Gestaltung von privaten Freiflächen zu ermöglichen (Festsetzung 3.4).

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, auf der Gemeinbedarfsfläche oberirdisch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten sind, damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten von Umweltbelangen und einer privaten Freiflächengestaltung freigehalten werden (Festsetzung 3.3).

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind bei Neubaumaßnahmen Stellplätze aus den gleichen Gründen nur in Tiefgaragen (siehe mit TGa gekennzeichnete Bereiche in der Planzeichnung sowie innerhalb der Baufenster) zulässig. Auf Grund der innerstädtischen und stark bebauten Lage besteht zusätzlich die Möglichkeit, vorhandene oberirdische Stellplätze, Garagen und Stellplätze in Nebengebäuden auf den Grundstücken neu zu ordnen, sofern sich die Stellplatzanzahl gegenüber dem Bestand nicht erhöht und eine Unterbringung in einer Tiefgarage aus Platzgründen bzw. aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist (Festsetzungen 4.1 und 4.2).

Gemäß dem Baukonzept zum Finanzamtsneubau sind zu Gunsten einer Aufwertung der privaten Freiflächen die erforderlichen Stellplätze auf den landeseigenen Baugrundstücken südlich der Zeller Straße in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Tiefgarage darf, im Süden deutlich über die Gebäude hinausragen, um die Realisierung einer ausreichenden Stellplatzanzahl zu ermöglichen.

Seitens des Landes Baden-Württemberg ist vorgesehen, die geplante Tiefgarage des Finanzamtsneubaus zu bewirtschaften (Parkraumbewirtschaftung der Tiefgarage) und auch für Besucher und die Allgemeinheit zu öffnen, soweit Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück des Finanzamts kann wie bisher auch von der Zeller Straße erfolgen, wobei künftig die festgesetzten Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot zu beachten sind (siehe auch Kapitel 8.4). Denkbar wäre im Endausbau auch eine Einfahrt von der Luisenstraße über das landeseigene Grundstück der Bewährungshilfe (Wilhelmstraße 3) und eine Ausfahrt auf die Zeller Straße (Einbahnstraßensystem). Dies wäre verkehrlich vorteilhaft, da so möglichst direkt vom Haupt-

straßennetz eingefahren und auf das Hauptstraßennetz ausgefahren werden kann und Wohngebiete in der Oststadt (z.B. Friedrichstraße, Schillerplatz) möglichst gering belastet werden. Voraussetzung hierfür wäre, dass im Bauantragsverfahren nachgewiesen wird, dass eine solche Zufahrt unter Lärmgesichtspunkten verträglich ist. Weiter sind Denkmalschutzaspekte zu beachten, da das Gebäude Wilhelmstraße 3 einschließlich der umgebenden Gartenanlage unter Denkmalschutz stehen.

Auch während der Bauphase wird eine Baustellenzufahrt über die Luisenstraße und das Grundstück Wilhelmstraße 3 wahrscheinlich erforderlich werden und kann dazu beitragen, die Bereiche um die Friedrichstraße und den Schillerplatz vom Bauverkehr zu entlasten.

### **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan „Finanzamt“ nördlich der Zeller Straße ist die Bauweise entsprechend des Bestands als geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksbreiten und eine Abschirmung der Blockinnenbereiche (Festsetzung 3.1). Dort, wo im denkmalgeschützten Bestand keine geschlossene Bauweise vorhanden ist, ist durch die Führung der Baugrenzen klargestellt, dass keine Grenzbebauung vorgesehen und erforderlich ist.

Zudem ist in den festgesetzten Mischgebieten durch Eintragung der Firstrichtung in der Planzeichnung die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt (Festsetzung 3.2).

Südlich der Zeller Straße ist eine entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegende abweichende Bauweise festgesetzt. Zu Gunsten eines klar definierten Stadtbildes und der Realisierung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts soll mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise der Straßenraum an der Ecke Wilhelm- / Rammersweierstraße und Zeller Straße städtebaulich in geordneter Weise gefasst sowie bestehende Baulücken entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße geschlossen werden. Für die abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, an die westliche Grenze des nordöstlich angrenzenden, historischen, dreigeschossigen Bestandsgebäudes an der Ecke Zeller Straße / Friedrichstraße (Zeller Straße 10; F1St-Nr. 765/6) anzubauen. Weiter gilt für die abweichende Bauweise, dass die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO definierte maximale Länge von 50 m für die in Satz 1 dieser Rechtsvorschrift bezeichneten Hausformen bis zu einer Gesamtlänge von maximal 90 m überschritten werden darf (Festsetzung 3.1).

## **8.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßen des Geltungsbereichs werden zeichnerisch als Verkehrsflächen festgesetzt.

Um die Wegesituation für Radfahrer und Fußgänger besser zu gestalten und Sicherheitsaspekten Rechnung zu tragen (Einsehbarkeit), ist eine Verlagerung und Neugestaltung des östlich, entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße bestehenden Fuß- und Radweges vorgesehen. Zukünftig soll diese Wegeverbindung über das landeseigene Grundstück F1St-Nr. 552/4 – losgelöst von der Straßenverkehrsfläche – verlaufen. Die neue, öffentlich gewidmete Wegeverbindung ist mit einem Querschnitt von 2,50 m und den Weg einfassenden Baumneupflanzungen auszugestalten. Der Bebauungsplan stellt die grundsätzlich vorgesehene Führung dar, wobei im Detail



noch Anpassungen im Einvernehmen der Beteiligten möglich sein sollen (Festsetzung 5.3).

Auf Grund der Verkehrsbelastung sowie der Verkehrssicherheit ist im Kreuzungsbereich Ecke Wilhelm- / Rammersweierstraße und Zellerstraße entlang der Straßen ein Verbot von Ein- und Ausfahrtbereichen festgelegt.

### **Elektrizität und Stromversorgung**

Die frühere, nordwestlich auf dem landeseigenen Grundstück F1St-Nr. 552/4 gelegene Trafostation, die bereits im bisher rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ festgesetzt ist, existiert bereits nicht mehr. Eine neue Trafostation ist innerhalb des Finanzamtsneubaus vorgesehen.

## **8.5 Grünflächen, Begrünung**

### **Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ befindet sich im Nordwesten ein Bereich, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Es handelt sich hierbei um eine den Fuß- und Radweg begleitende Begrünung, die bereits im Rahmen der Straßensanierung der Rammersweierstraße angelegt wurde und als Abstand zur dahinter liegenden DB-Strecke dient.

### **Begrünung**

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist so weit als möglich zu erhalten. Nicht zu erhaltende und durch die aktuell gültige Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind entsprechen zu ersetzen (Festsetzung 5.2.1).

Die Festsetzung von Baumneupflanzungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dient dazu, den neu geführten öffentlichen Fuß- und Radweg einzufassen und diesen Bereich freiraumgestalterisch aufzuwerten. Weiter wird hiermit das Quartier stadtgestalterisch aufgewertet und gleichzeitig den Umweltbelangen Rechnung getragen. In begründeten Ausnahmefällen (Brandschutz, Zufahrten, Leitungstrassen etc.) sind geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten zulässig (Festsetzungen 5.2.2 und 5.2.3).

Die Begrünungspflicht für Kfz-Stellplätze mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Festsetzung 5.1) sowie die Begrünungspflicht der nicht überbauten Tiefgaragendecken (Festsetzung 4.3) dient den oben genannten Zielen ebenfalls und ist geeignet, das Wohn- sowie Arbeitsumfeld Bewohner- und umweltfreundlicher zu gestalten.

Eine örtliche Bauvorschrift regelt, dass Flachdächer im Plangebiet zu begrünen sind (siehe auch unten unter 8.8).

## **8.6 Lärmschutzmaßnahmen**

Wie in Kapitel 7.4 erläutert, erzeugen der Bahnverkehr und der Straßenverkehr auf der Rammersweierstraße und Wilhelmstraße eine hohe Lärmbelastung, die in das Plangebiet hineinwirkt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Mischgebiete MI sowie für die Gemeinbedarfsfläche – hier sind die gleich Werte wie in einem Mischgebiet anzusetzen – (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) und das im Osten an das Plangebiet

angrenzende Allgemeinen Wohngebiet WA (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zum Teil überschritten. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse scheidet ein aktiver Lärmschutz, wie z.B. der Bau von Lärmschutzwänden, aus Gründen des Ortsbildes und Platzmangels für das Gebiet aus. Einzig die Bebauung des unbebauten landeseigenen Grundstücks an der Unionrampe wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine deutliche Entlastung der rückwärtigen Bereiche im Osten bringen. Aus der schalltechnischen Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplans lässt sich beim Vergleich zwischen Prognose-Nullfall (ohne Planung) und dem Prognose-Planfall (Planung mit Erschließungsverkehr) festhalten, dass durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung deutliche Pegelminderungen (bis zu 7,6 dB(A)) zu erwarten sind. Pegelsteigerungen (max. um 0,9 dB(A)) resultieren v.a. durch die Steigerung der Verkehrsmengen im Bereich der Luisenstrasse sowie vereinzelt auch die Reflexionen durch den Neubau (Bereich Zeller Straße). Aus diesem Grund ist die Ermöglichung des Finanzamtsneubaus auf den landeseigenen Grundstücken südlich der Zeller Straße sinnvoll. Dieses Gebäude ist jedoch selbst der hohen Lärmbelastung ausgesetzt, so dass im Bebauungsplan eine Festsetzung über bauliche Lärmschutzmaßnahmen mittels Lärmpegelbereichen (LPB) unumgänglich ist (Festsetzung 6).

Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer müssen so ausgebildet werden, dass die in der DIN 4109 je nach Nutzung geforderten Schalldämm-Maße erreicht werden.

Eine Reduzierung der gemäß Bebauungsplan vorgegebenen Anforderungen kann erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis hinsichtlich geringerer Lärmimmissionen an den Fassaden erbracht wird.

## **8.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend festgesetzten Flächen sind zu Gunsten eines künftigen Brückenneubaus von oberirdischen und unterirdischen baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten (Festsetzung 7.1). Bisherige Variantenstudien zum geplanten Neubau der westlich an das Plangebiet angrenzenden Unionbrücke haben gezeigt, dass bei einem Neubau eine deutliche Verbreiterung der Brückenrampe erforderlich werden kann. Somit soll ein ausreichender Abstand zu den Rampen der angrenzenden Unionbrücke generiert werden, so dass genügend Raum für einen künftig erforderlich werdenden Neubau der Unionbrücke bestehen bleibt.

Die Ausgestaltung der privaten Freianlage inklusive des verlagerten Fuß- und Radweges in diesem Bereich ist näher im nachfolgenden Kapitel 8.8 beschrieben.

## **8.8 Örtliche Bauvorschriften: Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen**

### **Dachgestaltung**

Nicht nur die Erhaltung charakteristischer Gebäude ist wichtig für das Erscheinungsbild der Oststadt, sondern auch die Art und Weise, wie Neubauten oder Änderungen an gestalterisch weniger wertvollen Gebäuden in diesem Gebiet auf die Stadtgestalt eingehen.

Bereits der bisher für diesen Bereich und auch für angrenzende Bereiche der Oststadt gültige Bebauungsplan Nr. 99 „B5 - Sofienstraße – Schillerstraße“ enthielt daher Gestaltungsvorschriften, ebenso wie auch weitere Bebauungspläne in der Oststadt.

Der jetzt vorliegende, aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgelöste Bebauungsplan „Finanzamt“ umfasst zwar nur einen kleinen Teil der Oststadt. Er grenzt jedoch unmittelbar an den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99.

Das Gestaltungskonzept dieses Bebauungsplans soll daher für den Bereich nördlich der Zeller Straße auch im Rahmen des neu aufgestellten Bebauungsplans „Finanzamt“ fortgeführt werden.

Deshalb sollen Gestaltungsvorschriften über die Dachgestaltung gewährleisten, dass die vorhandenen grundsätzlichen Gestaltungselemente der Oststadt beibehalten werden.

Nördlich der Zeller Straße sind somit nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° in Form von Walm- oder Satteldächern und mit besonderen Anforderungen an das zu verwendende Material der Dacheindeckung zulässig (Vorschriften 1.1 und 1.4).

Damit werden typische Merkmale des historischen Stadtbilds der Oststadt aufgenommen und auch für eventuelle künftige Neubauten festgeschrieben. Das angrenzende Bebauungsplangebiet enthält vergleichbare Regelungen.

Darüber hinaus ist die Anordnung und Dimensionierung von Dachgauben und -einschnitten geregelt (Vorschriften 1.5 und 1.6). Die Vorschriften sollen zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft beitragen und Fehlentwicklungen durch unproportionierte Dachgestaltungen verhindern helfen.

Südlich der Zeller Straße, auf den landeseigenen Grundstücken, sind nur Flachdächer zulässig (Vorschrift 1.2).

Bei diesem Grundstück unmittelbar an der Unionrampe handelt es sich um eine städtebauliche Sondersituation, die nur noch randlich im Zusammenhang mit der historischen Bebauung der Oststadt steht. Bei der dort geplanten Nutzung als Finanzamtsstandort für Offenburg und den gesamten Ortenaukreis handelt es sich um eine besondere Nutzung, die sich von der Umgebung abheben kann. Dort soll daher, abweichend von der Umgebung, eine Bebauung mit Flachdach vorgegeben werden.

Mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m<sup>2</sup> ist eine extensive Dachbegrünungspflicht für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung bei allen baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen vorgeschrieben. Hierfür ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken (Vorschrift 1.3). Die vorgeschriebene Begrünungspflicht für Flachdächer ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich sein. Die Dachbegrünung dient auch dazu, Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu verdunsten und so das Kanalnetz zu entlasten und Hochwasserereignisse zu reduzieren. Sie ist Lebensraum für Flora und Fauna.

## **Gestaltung von privaten Freiflächen**

Durch eine dauerhafte Unterhaltung gärtnerisch angelegter, unbebauter sowie nicht oberflächenbefestigter Flächen bebauter Grundstücke in den Mischgebieten sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche soll ein qualitatives Stadtquartier gefördert werden (Vorschrift 2.1).

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen durch z.B. Stellplätze und Zufahrten ist ein Beitrag zur Förderung der naturnahen Regenwasserversickerung und dient dem Boden- und Umweltschutz (Vorschrift 2.3).

Gemäß dem Bebauungskonzept des Landes von 2016 (siehe Anlage 3 zur Gemeinderats-Drucksachen-Nr. 047/17) ist eine Neuordnung der privaten Freifläche entlang der Unionbrücke vorgesehen. Im Rahmen der freiraumgestalterischen Aufwertung der privaten Freifläche entlang der Unionbrücke soll der östlich, entlang der Wilhelm- / Rammersweierstraße bestehende Fuß- und Radweg – wie in den Kapiteln 8.4 und 8.5 bereits erläutert ist – verlagert werden.

## **Einfriedigungen und Antennen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen und zur Regelung von Antennen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“ werden übernommen, um hier eine einheitliche Regelungen für die gesamte Oststadt zu treffen (Vorschriften 2.2 und 3.1).

## **Niederspannungsfreileitung**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch oberirdisch geführte Freileitungen zu vermeiden, sind entsprechende Netze z.B. für Niederspannung oder Telekommunikation in Erdverkabelung auszuführen (Vorschrift 4.1).

## **8.9 Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung)**

Am Erhalt der das charakteristische Ortsbild und die Stadtgestalt prägenden Gebäude in der Oststadt, zu der das Plangebiet des Bebauungsplans gehört, besteht – wie in Kapitel 7.2 bereits erläutert ist – ein großes Interesse, um die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Bereits der bisher für diesen Bereich und auch für angrenzende Bereiche der Oststadt gültige Bebauungsplan Nr. 99 „B5 - Sofienstraße – Schillerstraße“ war daher in Verbindung mit einer Erhaltungssatzung erlassen worden, ebenso wie auch weitere Bebauungspläne in der Oststadt.

Der jetzt vorliegende, aus dem bestehenden Bebauungsplan herausgelöste Bebauungsplan „Finanzamt“ umfasst zwar nur einen kleinen Teil der Oststadt. Er grenzt jedoch unmittelbar an den verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99.

Das Konzept dieses Bebauungsplans zur Erhaltung die städtebauliche Gestalt prägender Gebäude soll daher für den Bereich nördlich der Zeller Straße auch im Rahmen des neu aufgestellten Bebauungsplans „Finanzamt“ fortgeführt werden.

Die wesentlichen, die städtebauliche Gestalt prägenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit „E“ gekennzeichnet. Hierzu zählt – neben den bestehenden Bauten auf den Grundstücken in der Rammersweierstraße 4 und 6 so-

wie in der Zeller Straße 5 – auch das in der Umgebung maßstabbildende und stadt- bildprägende Gebäude des heutigen Finanzamtes, Zeller Straße 1 und 3, welches gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal geschützt ist (Erhal- tungssatzung unter Abschnitt C). Der Erhalt dieser Gebäude wird, wie bereits im Vorgängerbebauungsplan, über den Erlass einer Erhaltungssatzung sichergestellt.

## **8.10 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen auf Grund anderer Rechts- vorschriften**

### **Bauschutzbereich für die Luftfahrt**

Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des Bauschutzbereichs der Flugplätze Lahr und Landeplatz Klinikum Offenburg und die gem. LuftVG erforderliche Bauhöhenbeschränkung wird nachrichtlich übernommen (nachrichtlich über- nommene Festsetzungen 1.1 und 1.2).

### **Denkmalschutz**

Das in der Umgebung maßstabbildende und stadt- bildprägende Gebäude des heuti- gen Finanzamtes, Zeller Straße 1 und 3 ist gemäß § 2 DSchG als Kulturdenkmal ge- schützt und ist im Zuge der nachrichtlichen Übernahme mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet (nachrichtlich übernommene Festsetzung 2.1).

Wie bereits im bisher rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 99 „B5 – Sofienstraße – Schillerstraße“, ist ein Hinweis auf die Benachrichtigungspflicht gem. § 20 DSchG der Archäologischen Denkmalpflege bei Bodenfunden im Rahmen von Erdarbeiten in- nerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen (nachrichtlich übernommene Festset- zung 2.2).

## **9. Umweltbelange**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Finanzamt“ erfolgt im beschleunigten Verfah- ren nach § 13 a BauGB. Somit kann im beschleunigten Verfahren von der Umwelt- prüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener In- formationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ebenso ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Der Bereich des Bebauungsplans Finanzamt ist aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung. Auf der Fläche finden sich hauptsächlich versiegelte Be- reiche (Parkplätze, bestehende Gebäude) sowie eine minderwertige Grünfläche. Die Biotoptypenbewertung der Fläche ist (auch laut Landschaftsplan der Verwaltungs- gemeinschaft Offenburg) „sehr gering“. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld der Maßnahmen aus- geschlossen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und die textlichen Festsetzungen zur Begrünung privater Freiflä- chen und Stellplätze sowie die Festsetzungen zum Lärmschutz sind die Belange des Umweltschutzes in diesem innerstädtischen Bereich berücksichtigt. Durch die Planaufstellung sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten, da die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke bisher bereits baulich genutzt waren.

Zur Prüfung von umwelterheblichen Belangen des geplanten Bebauungsplans „Finanzamt“ wurde eine überschlägige Kartierung sowie eine artenschutzfachliche Beurteilung der Fläche durch den Umweltplaner der Stadt Offenburg Dipl.-Ing. Jens Lüdke anhand eigener Untersuchungen und auf der Grundlage der Darstellungen des in Fortschreibung befindlichen Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg durchgeführt. Diese Umweltvoreinschätzung ist als Anlage zur Begründung beigefügt.

## **10. Realisierung**

Bauliche Veränderungen auf den landeseigenen Grundstücken F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5, F1St-Nr. 765/9 und F1St-Nr. 552/4 – südlich der Zeller Straße – sollen unmittelbar nach erfolgter Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Mit der Realisierung des 1. Bauabschnitts für den Finanzamtsneubau auf den eben bezeichneten Grundstücken soll bereits Anfang des Jahres 2018 begonnen werden. Ein konkreter Zeitplan für die Umsetzung des zweiten und dritten Bauabschnitts zum Finanzamtsneubau liegt noch nicht vor.

Weiter wird der zuständige Landesbetrieb Vermögen und Bau, Amt Karlsruhe, im Mai / Juni 2017 mittels eines VOF-Verfahrens ein Büro mit der Konzepterstellung für die Freianlagenplanung inklusive der Lage des öffentlichen Fuß- und Radweges im Bereich zwischen der Wilhelmstraße und des geplanten Neubaus beauftragen. Die Ergebnisse hierzu sollen voraussichtlich im Herbst 2017 vorliegen.

### **10.1 Bodenordnung**

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Plangebiet gehört dem Land Baden-Württemberg; lediglich die Baugrundstücke Rammersweierstraße 4, 6 und 8 befinden sich in Privateigentum.

Eine Neuordnung der landeseigenen Grundstücke (F1St-Nr. 552/4, F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5 und F1St-Nr. 765/9) erfolgt im südlich der Zeller Straße gelegenen Bereich des Bebauungsplangebietes. Diese Neuordnung der Grundstücke ist noch nicht vollzogen.

### **10.2 Baumaßnahmen des Landes Baden-Württemberg**

Zu Gunsten einer Finanzamtsneubebauung durch das Land Baden-Württemberg ist ein Abbruch der Bestandsgebäude auf den landeseigenen Grundstücken F1St-Nr. 765/1, F1St-Nr. 765/5, F1St-Nr. 765/9 und F1St-Nr. 552/4 – südlich der Zeller Straße – und anschließend ein Neubau auf diesen Grundstücken vorgesehen.

## **11. Kosten**

Nach derzeitigem Stand fallen keine Kosten für die Stadt Offenburg im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Finanzamt“ an, da die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches bereits erschlossen sowie bebaut sind und die öffentlichen Grünflächen hergestellt sind.

## 12. Flächenbilanz

	Fläche	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1,5 ha</b>	<b>100,0</b>
Mischgebiet MI	0,3 ha	20,0 %
Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung (Land Baden-Württemberg)“	0,6 ha	40,0 %
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>0,9 ha</b>	<b>60,0 %</b>
Verkehrsflächen	0,5 ha	33,3 %
Grünflächen	0,1 ha	7,0 %
<b>Öffentliche Flächen gesamt</b>	<b>0,6 ha</b>	<b>40,0 %</b>

Offenburg, den

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Umwelteinschätzung zum Bebauungsplan Nr. 159 „Finanzamt“