



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneith, Daniel
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560
82-2403

Datum:
18.05.2017

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 157 „Kronenquartier“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 14.12.2015 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kronenbrauerei-Areal“ gefasst und dem Auslobungstext für den städtebaulichen Wettbewerb zugestimmt (vgl. Vorlage 151/15).

Im Winter 2015/2016 fand der städtebauliche Wettbewerb „Kronenbrauerei-Areal“ statt, den das Büro Wittfoht Architekten, Stuttgart zusammen mit Prof. Jörg Stötzer Stuttgart gewonnen hat. Sowohl Vertreter der Verwaltung als auch des Gemeinderates wurden als Preisrichter in das Wettbewerbsverfahren einbezogen. Das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für die weiteren Planungen wurde am 27.06.2016 im Gemeinderat beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde umbenannt von „Kronenbrauerei-Areal“ zu „Kronenquartier“ (vgl. Vorlage 064/16).

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts (vgl. Kapitel 4) der Bebauungsplanentwurf erstellt, der jetzt öffentlich ausgelegt werden soll.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 18.01.2016-21.02.2016 zum Entwurf des Bebauungsplans "Kronenquartier" eingegangenen Anregungen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in Kapitel 15 dargestellt.

In Kapitel 16 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“

Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung, Sachstand

Das Betriebsgelände der Kronenbrauerei wurde verlagert. Das alte Betriebsgelände zwischen Zeller Straße, Moltkestraße und Turnhallestraße wird daher aufgegeben und steht für eine Neuordnung zur Verfügung.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat das Gelände mit Ausnahme des Gasthaus „Brandeck“ mit Biergarten gekauft und möchte es nun entwickeln. Der Schwerpunkt bei der Entwicklung des Gebietes liegt auf der Wohnnutzung. Eine Ergänzung durch nicht störende gewerbliche bzw. sonstige Nicht- Wohnnutzungen wird insbesondere im Erdgeschoss entlang der Moltkestraße gesehen. Grund dafür sind unter anderem immissionsschutzrechtliche Belange, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung. Dies ist städtebaulich wie auch im Sinne einer kleinteiligen Nutzungsmischung sinnvoll, soweit es sich um nicht störendes Gewerbe oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen handelt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Städtebaulicher Wettbewerb

Der Investor hat sich bereit erklärt, einen nicht-offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb im anonymen Verfahren in Anlehnung an die RPW 2013 durchzuführen (vgl. Vorlage 064/16).

Die Stadt Offenburg und der Gemeinderat waren eng in die Erarbeitung des Auslobungstextes und das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Der Auslobungstext wurde dem Gemeinderat am 17.12.2015 zur Beratung vorgelegt. Der Gemeinderat hat dem Auslobungstext zugestimmt (Drucksache Nr. 151/15). Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kronenbrauerei-Areal“ gefasst.

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, Konzepte für die Anordnung der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück vorzulegen, Gebäudehöhen und Baumassen zu definieren sowie die verkehrliche Erschließung des Gebiets und die Unterbringung der benötigten Stellplätze zu definieren. Weiter war auch eine öffentlich zugängliche Vernetzung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr im Gebiet und mit den benachbarten Stadtbereichen vorzusehen. Weiterhin waren insbesondere Vorgaben zu den Wohnformen, den Wohntypologien, den Fassaden und zur Parzellierung zu berücksichtigen.

Die Gaststätte „Brandeck“ mit Biergarten war durch die Teilnehmenden zwingend zu erhalten. Der prägende Baumbestand im Quartier, im Wesentlichen im Bereich des

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Biergartens, wurde als erhaltenswert eingestuft und war zu berücksichtigen. Für entfallende Bäume wurde ein Ersatz gefordert.

Der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm in der Moltkestraße sollte im städtebaulichen Entwurf durch die Stellung der baulichen Anlagen entsprechend begegnet werden. Ebenso sollten sich die Teilnehmenden mit dem Lärm der durch die Nutzung des Biergartens entsteht auseinandersetzen und städtebauliche Ansätze zur Lösung dieser Frage vorlegen.

4.2. Wettbewerbsergebnis

Der Wettbewerb wurde als nichtoffener städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 10 Teilnehmern ausgelobt.

Das Preisgericht, das am 06.04.2016 tagte, setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Auslobers, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung zusammen. Das Büro Wittfoht Architekten, Stuttgart, zusammen mit Prof. Jörg Stötzer, Stuttgart erhielt den ersten Preis (vgl. Vorlage 064/16).

4.3. Städtebauliches Konzept

Der Entwurf nimmt die für die Oststadt von Offenburg typische Blockrandbebauung auf und bildet so zwei Innenhöfe über Blockränder mit vier Geschossen aus. Am Kreuzungspunkt Zeller Straße/Moltkestraße wird durch Einrücken des Blockrandes ein kleiner Platz ausgebildet („Zeller Platz“). Die Ecke Moltkestraße/Turnhallestraße wird betont durch eine Erhöhung auf 6 Geschosse in Reminiszenz an die Brauereitürme.

Das Gasthaus „Brandeck“ mit Biergarten soll erhalten bleiben, ebenso das benachbarte Verwaltungsgebäude.

Zwischen den beiden gebildeten Blöcken liegt eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegeverbindung. Je eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt befinden sich in der Hildastraße und der Zeller Straße. Optional ist eine Tiefgaragenzufahrt in der Turnhallestraße vorgesehen.

Die Bautypologien bestehen aus Geschosswohnungsbau und Stadthäusern mit Maisonette-Wohnungen. Entlang der Moltkestraße sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen vorgesehen, und eine Gastronomie wie beispielsweise ein Café am „Zeller Platz“.

Der Entwurf sieht an den Blockrändern außer entlang der Moltkestraße Sockelgeschosse vor. Die Bebauung ist leicht von der Turnhallestraße sowie von dem Durchstich im Gebiet zurückgesetzt, so dass dort eine kleine Vorgartenzone entsteht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Hinsichtlich des Wohnens war ein Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien städtebauliches Ziel. Die Wohnungstypologien sind der klassische Geschosswohnungsbau mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen und beiderseits des quartiersinneren Nord-Süd-Weges flankierenden Gebäuden mit gestapelten Maisonette-Wohnungen, die als Sonderwohnformen einen Stadthaus-Charakter transportieren sollen. Im weiteren Planungsverlauf können im Bereich des Geschosswohnungsbaus auch abweichende Wohnungsgrößen mit 1- und 5-Zimmerwohnungen entstehen, die je nach Marktlagen und Nachfrage in entsprechender Anzahl in der Planung berücksichtigt werden.

Weitere Wohntypologien wie z. B. „Haus im Haus“ oder im Turm an der Süd-Ost-Ecke „Stadthaus-Wohnungen“ können sich in den Planungsabschnitten nach einem 1. Bauabschnitt mit der Berücksichtigung weiterer Preisträger aus dem Wettbewerbsverfahren ggf. noch ergeben, wenn sich die Marktnachfrage auch entsprechend konkretisiert hat. Diese sind im Rahmen des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes realisierbar.

4.4. Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes

Der Entwurf des ersten Preisträgers liegt nun der weiteren Planung zu Grunde. Bei der Überarbeitung des Entwurfes haben sich insbesondere folgende Änderungen ergeben:

Der Ideenteil des Wettbewerbs (Verwaltungsgebäude) an der Zeller Straße wurde nicht weiter bearbeitet. Da dieses Gebäude kürzlich erst saniert wurde, ist eine Änderung des Bestandsgebäudes in nächster Zeit nicht absehbar. Daher wird in diesem Bereich der Bestand weiterhin dargestellt.

Hinsichtlich aller weiteren Grundstücke wurden vor allem die Freiflächen weiter entwickelt. Dazu zählen insbesondere die Anordnung von Nebenanlagen und deren Gestaltung. Weiterhin wurde die Gestaltung der Freianlagen im privaten Bereich und im halböffentlichen Bereichen sowie deren Übergänge und der Übergänge der privaten Freiflächen zu den öffentlichen Straßen hin z.B. in der Turnhallestraße überarbeitet. Die Vorzonen im Übergang zu den öffentlichen Bereichen wurden stärker ausgearbeitet.

Bei der Überarbeitung des Entwurfes wurde ebenfalls der Prüfauftrag aus dem Preisgericht durchgeführt (Überprüfung der Geschossigkeit/Erhöhung um ein Geschoss auf 4 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss) und die Höhenentwicklung entlang der Turnhallestraße und damit die Dichte im Quartier geprüft. Aufgrund der Dichtewertevorgaben der BauNVO wurde eine Dichteerhöhung nur insofern gewährt, als dass das Staffelgeschoss nicht als Dachgeschoss, sondern als ein Vollgeschoss ausgebildet werden darf, d.h. insgesamt vier Vollgeschosse. Die Wahrnehmung der

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Geschossigkeit hat sich im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis nicht geändert (vgl. Anlage 2 und 3).

5. Freiflächenkonzept

Zwischen den beiden großzügigen, grünen Innenhöfen verläuft ein Fuß- und Radweg, der durch die Öffentlichkeit dauerhaft genutzt werden kann. Gleichzeitig kann er zur zweiten Erschließung des Brandeck-Biergartens genutzt werden und stellt insgesamt für die Oststadt eine neue attraktive Wegeverbindung zwischen Zeller Straße und Turnhallestraße dar. Die beiden Innenhöfe selbst dienen in erster Linie der umliegenden Wohnbebauung und haben daher privaten und in Teilen auch halb-öffentlichen Charakter. Sie sind durch die Gebäude vom öffentlichen Raum klar abgetrennt, jedoch gibt es auch hier an definierten Stellen klare Zugänge, so dass die umliegende Bevölkerung der Oststadt auch hiervon künftig profitieren wird.

Um zu gewährleisten, dass die Außenanlagen des Quartiers trotz unterschiedlicher Planer durchgängig in gleicher Ausführung und Qualität realisiert werden, wurde ein detailliertes Freiflächenkonzept erarbeitet. Dies soll Teil der Begründung zum Bebauungsplan sein. Auf dieser Grundlage sind dann im Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauabschnitte die jeweiligen qualifizierten Freiflächengestaltungspläne zu erarbeiten und zur Genehmigung vorzulegen. Das Freiflächenkonzept wird daher dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt (siehe Anlage 7) und ist auch Grundlage für die entsprechenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

5.1. Baumreihe Moltkestraße

Die künftige Bebauung auf dem Kronenareal wird entlang der Moltkestraße etwa um ca. 4-5 m vom öffentlichen Raum zurücktreten. Durch die entstehende großzügige Vorzone ergäbe sich die Chance, in diesem Abschnitt der Moltkestraße künftig Straßenbäume zu pflanzen. Aus städtebaulicher Sicht und auch aus Gründen der Klimaanpassung wird dies befürwortet. Die Baumpflanzung sollte auf öffentlichem Grund erfolgen. Ein entsprechender Vorschlag zur Gestaltung der künftigen Vorzone entlang der Moltkestraße ist im Freiflächengestaltungskonzept zum B-Plan Kronenquartier enthalten. Die tatsächliche Umsetzungsfähigkeit und Machbarkeit dieser Variante kann erst im Zuge der weiteren (Rad-) Verkehrsplanung Moltkestraße geprüft und entschieden werden.

Sofern dieser Vorschlag zum Tragen kommt, hat sich die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bereit erklärt, anteilig Kosten zu übernehmen. Sofern ein Flächenerwerb seitens der Stadt erforderlich wird, hat sich die WHS diesbezüglich grundsätzlich gesprächsbereit erklärt. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages werden der Anteil und weitere Rahmenbedingungen entsprechend verhandelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Die öffentliche Fläche entlang der Moltkestraße ist nicht Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

6. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die Zeller Straße, die Turnhallestraße und die Hildastraße erschlossen. Entlang der Moltkestraße dürfen keine Zufahrten entstehen, da hier aus Gründen der Verkehrssicherheit der Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden darf.

Für den ruhenden Verkehr des Gebietes sind Tiefgaragen vorgesehen. In den Tiefgaragen sind auch die Besucherstellplätze für die Bebauung vorgesehen. Im Gebiet selbst sind keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgaragen sind über eine Zufahrt in der Zeller Straße, eine Zufahrt in der Hildastraße und optional eine Zufahrt in der Turnhallestraße erschlossen.

Der durch das Gebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg ist als Geh- und Radweg für die Öffentlichkeit nutzbar. Eine Erschließung für das Müllfahrzeug ist hier nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte Zeller Straße/Moltkestraße und Turnhallstraße/ Moltkestraße sowie die Leistungsfähigkeit der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten untersucht hat. Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, dass die Tiefgaragenzufahrten leistungsfähig sind. Weiterhin hat die Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass die Knotenpunkte die zusätzliche Verkehrsbelastung in mindestens ausreichender Verkehrsqualität aufnehmen können. Näheres ist dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

7. Entwässerungskonzept

Alle Dachflächen werden begrünt. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht. Hierfür werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen Mulden mit Kiesrigolen angelegt, in denen das Niederschlagswasser gesammelt wird. Über Fallrohre und offene Rinnen wird das Dachflächenwasser hierher geleitet. Die Mulden sind so zu bemessen, dass sie ausreichend dimensioniert sind, um auch größere Mengen Regenwasser aufzunehmen, Mengen, die rechnerisch jedoch nur bei Ereignissen, die statistisch nur alle 30 Jahre vorkommen, auftreten. Ein Notüberlauf darüber hinaus in die öffentlichen Verkehrsflächen und die dort vorhandenen Kanäle wird entsprechend vorgesehen. Für die Mulde im östlichen Innenhof ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Somit ist eine hohe

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneith, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Verdunstung zu erwarten und es ist davon auszugehen, dass es kaum zu einem Überlaufen der Flächen in den Notüberlauf kommen wird.

8. Ansiedlung einer Kita

Ziel der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) ist es, die Erdgeschosszone der Moltkestraße mit Nicht-Wohnnutzungen und nicht störendem gewerblichen Nutzungen zu belegen. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH plant in Zusammenarbeit mit der Stadt Offenburg, hier eine 2-gruppige Kindertagesstätte für unter 3-Jährige zu etablieren. Beide Partner stehen in engem Kontakt und treiben entsprechende Planungen voran. Eine Zusage seitens der Stadt kann noch nicht gegeben werden, dies geschieht im Rahmen der städtischen Bedarfsplanung zu Kitas. Ein Freiflächenplan für die Außenanlagen der Kita im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Moltkestraße wurde bereits erstellt. Dieser ist dem Freiflächenkonzept zum Bebauungsplan (vgl. Kapitel 5) zu entnehmen.

9. Sonstige Gewerbliche Nutzungen

Der Gebäuderiegel an der Moltkestraße bietet im Erdgeschoss neben einer Kita auch Platz für sonstige nicht störende Nutzungen, wie etwa Dienstleistungen oder freie Berufe. Hierfür gibt es bereits erste Anfragen an die Eigentümerin. Gerade am künftigen Platz an der Ecke Moltkestraße/ Zeller Straße wären darüber hinaus attraktive Räume mit entsprechenden Außenflächen für eine Bäckerei oder kleinflächige Gastronomie wünschenswert.

10. Bebauungsplan-Entwurf

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aus dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept entwickelt. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch differenzierte Nutzungsfestsetzungen ist geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten vorwiegend Wohnen und sonstiges nicht störendes Gewerbe zulässig ist. In den Mischgebieten sind Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich. Entlang der Moltkestraße wird eine Nutzungsmischung erzeugt, indem in der Erdgeschosszone keine Wohnnutzungen möglich sind. Wie in Offenburg außerhalb der Innenstadt bzw. hierfür vorgesehenen speziellen Bereichen üblich, sind in allen Mischgebieten Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Dachformen sind ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt. Der Geh- und Radweg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

durch das Gebiet wurde mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Aufgrund der Lärmbelastungen durch angrenzende Straßen und durch Gewerbelärm werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Eine Regelung der Werbeanlagen erfolgt nicht durch den Bebauungsplan, sondern durch die Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg. Für die erhaltenswerten Bäume wird eine Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind genauer in der Begründung (vgl. Anlage 6) dargestellt.

11. Schallschutz

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses betrachtet den Verkehrslärm an der Moltkestraße sowie den Gewerbelärm des Biergartens des Gasthauses „Brandeck“ und macht Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Hinsichtlich des Biergartens der „Brandeck“ wird eine Festlegung der Nachtzeit der TA Lärm auf 23 – 07 Uhr (und nicht auf 22 – 06 Uhr) für das Gebiet des Bebauungsplanes empfohlen. Grundlage dafür bildet Nr. 6.4 TA Lärm. Begründet wird die Festlegung der Nachtzeit mit der Rechtsverordnung der Stadt Offenburg über die Festsetzung der Sperrzeit für Garten- und Straßenwirtschaften im Stadtgebiet Offenburg vom 26.05.2003. Diese legt den Beginn der Sperrzeit für Garten- und Straßenwirtschaften in Offenburg auf 23 Uhr mitteleuropäischer Sommerzeit fest. Weitere Festsetzungen oder Regelungen zur Biergartennutzung sind laut der schalltechnischen Untersuchung nicht notwendig, da die Grenzwerte zu den jeweiligen Tages- und Nachtzeiten eingehalten werden. Damit sind die planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb der Gaststätte „Brandeck“ mit Biergarten in der heutigen Form dauerhaft gewährleistet.

12. Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan „Kronenquartier“ wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH abgeschlossen. Wesentliche Inhalte sind:

- Ein Mindestmietanteil von 20 %
- Die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch einen Freiflächengestaltungsplan

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneht, Daniel
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560
82-2403

Datum:
18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

- Beauftragung der Hochbauplanungen durch mindestens 3 Preisträger aus dem Wettbewerb
- Eine Kostenbeteiligung für eine mögliche Baumreihe entlang der Moltkestraße
- Realisierung von Sonderwohnformen

13. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

07.12.2015	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
14.12.2015	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
18.01.2016-21.02-2016	freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

14. Frühzeitige Bürgerinformation am 3.5.2016

An einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung wurde die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs vorgestellt. Es waren ca. 10 Bürger zugegen. Vertreter der Kronenbrauerei sowie der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH waren ebenfalls anwesend.

Von Seiten der Stadt erfolgte eine Einführung zum Wettbewerb und der Wettbewerbsaufgabe. Weiterhin wurde das Wettbewerbsverfahren, die Jurysitzung und die Mitglieder der Jury vorgestellt. Anschließend wurde der Siegerentwurf erläutert mit seinen typischen Elementen.

Im Weiteren wurde das Bebauungsplanverfahren erläutert, für das das Wettbewerbsergebnis die Grundlage bildet.

Im Anschluss wurden folgende Fragen durch die interessierten Bürger gestellt (*kursiv gedruckt*). Die Antworten der Stadtverwaltung sind anschließend nach jeder Frage abgedruckt. :

1. *Warum wird der Ortenaukreis die Sporthalle für die Gewerbeschule nicht auf dem gegenüberliegenden Grundstück unterbringen?* Der Landkreis besitzt ein eigenes Grundstück, auf dem die Sporthalle errichtet werden soll.
2. *Wird der Bebauungsplan durch die Stadt oder ein externes Büro erstellt?* Der Bebauungsplan wird durch ein externes Büro erstellt. Auftraggeber wird die Stadt sein. Die Kosten wird die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH tragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	Tel. Nr.: 82-2384 82-2560 82-2403	Datum: 18.05.2017
--	---	--	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

3. *Wann wird der Bebauungsplan fertig sein?* Hierzu wurde Auskunft gegeben, soweit dies zu diesem Zeitpunkt möglich war.
4. *Es erfolgte ein Hinweis zu der Dachform: Flachdach als „Quadratischer Bau“.* Die Gebäude sind mit Flachdächern versehen. Hierzu wurde seitens der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH darauf hingewiesen, dass aufbauend auf dem Siegerentwurf weitergeplant werden soll. Die Wettbewerbsbeiträge, die steilgeneigte Dächer aufgewiesen haben, waren für die Jury nicht überzeugend und sind daher nicht geeignet für eine Weiterbearbeitung.
5. *Bis wann wird die Bebauung erstellt sein?* In 2017 sollen die bestehenden Gebäude abgerissen werden und die neuen Planungen genehmigt werden. Als frühester Baubeginn ist Anfang 2018 anzuvisieren, sofern das Verfahren entsprechend durchgeführt werden kann und hier keine Verzögerungen eintreten.
6. *Was ändert sich für die Bebauung am Schillerplatz?* An der Bebauung am Schillerplatz ändert sich nichts, diese wird nicht vom Bebauungsplan betroffen sein.

15. Ergebnis der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 18.01.2016-21.02-2016 zum Entwurf des Bebauungsplans "Kronenbrauerei-Areal" (neuer Name „Kronenquartier“) eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

15.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

15.1.1. terranets bw GmbH

Schreiben vom 28.10.2015

In dem bezeichneten Gebiet (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf eine weitere Beteiligung am Verfahren wird verzichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Bearbeitet von: Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	Tel. Nr.: 82-2384 82-2560 82-2403	Datum: 18.05.2017
--	---	--	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

15.1.2. Deutsche Telekom GmbH

Schreiben vom 28.10.2015

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Diese sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Sollten Änderungen an den vorhandenen Grundstücksversorgungen notwendig werden, sind der Telekom Deutschland GmbH die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach der Veranlasserprinzip zu erstatten.

Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus dem beigefügten Plan wird ersichtlich, dass die Leitungen der Telekom im angrenzenden öffentlichen Straßenraum liegen. Lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse reichen in das Plangebiet hinein. Im Zuge der Neubebauung des Plangebiets wird im jeweils konkreten Baugenehmigungsverfahren mit der Telekom der Anschluss der neuen Bebauung an das vorhandene Netz abgestimmt. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

15.1.3. bnNetze GmbH

Schreiben vom 02.11.2015

Bei Abriss der Gebäude müssen die Hausanschlüsse an der Versorgungsleitung getrennt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Abriss der Gebäude sowie der Umgang mit den bestehenden Versorgungsleitungen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dies ist durch den Eigentümer zu berücksichtigen. Die Anregung wird damit im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

15.1.4. Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 03.11.2015

Das Gebiet ist kanaltechnisch im Trennsystem zu erschließen.

Das Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation in der Moltke-, Turnhalle-, Hilda- bzw. Zeller Straße zuzuleiten.

Für die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswasser ist eine wasserwirtschaftliche Konzeption durch einen Fachplaner aufzustellen und einzureichen, die dem Anspruch der Nachhaltigkeit und Ökologie gerecht wird. Hierfür sind die Aspekte wie eine geringe Versiegelung von Flächen, Dachbegrünung, Einstau von Retentionsflächen, Einbau von Zisternen, oberflächliche Regenwasserableitung zur Nutzung von Verdunstungsverlusten und Versickerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Überflutungsvorsorge bei Starkregen sind Überlegungen zur multifunktionalen Flächennutzung von Erholungszonen und eine temporäre Regenwasserspeicherung im Plan darzustellen. Die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser ist auf den Schacht OO-R1053 im Nordwesten des Gebietes zu orientieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch das Büro Prof. Stötzer wurde ein umfangreiches Freiflächenkonzept erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Offenburg abgestimmt. In diesem wird unter anderem der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser thematisiert und ein schlüssiges Konzept zum Umgang mit diesem in die Planungen integriert. Auch Starkregenereignisse wurden dabei berücksichtigt. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

15.1.5. unitymedia NRW GmbH

Schreiben vom 09.11.2015

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.

Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneith, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Unsere kostenlose Unitymedia BW GmbH Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite <https://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft/> Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Als zusätzliches Angebot bieten wir den Fax-Abruf über die Fax-Nummer 0900/ 111 1140 (10 Euro pro Abruf) an. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus dem beigefügten Plan wird ersichtlich, dass die Leitungen der unitymedia NRW GmbH im angrenzenden öffentlichen Straßenraum liegen. Lediglich die jeweiligen Hausanschlüsse reichen in das Plangebiet hinein. Dies ist durch den Eigentümer zu berücksichtigen. Die Anregung wird damit nicht berücksichtigt.

15.1.6. Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 28.01.2016

Erschließung:

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, soll die Erschließung des Plangebietes hauptsächlich über die Zeller Straße und die Turnhallenstraße erfolgen. Ein geringer Teil kann ggf. über die Hildastraße abgewickelt werden.

Mit der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes werden allgemein die Voraussetzungen für die „Tiefe“ des Entsorgungsservice in puncto Entleerung / Abholung von Abfallbehältern am Grundstück geschaffen. Bei großzügiger Gestaltung der Erschließungsstraßen kann die Entsorgung kundenfreundlich sehr nahe am Anfallort erfolgen; bei defensiver Halten gegenüber dem Bau öffentlicher Straßen, die mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbar sein sollen, müssen die Abfallbehälter mitunter weiter entfernt zu anfahrbaren Sammelplätzen zur Abholung bereitgestellt werden, wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ RAST 06 Ausgabe 2006 berücksichtigt sind.

Als Bemessungsfahrzeug zur Dimensionierung von Schleppkurven, Abbiegegeradien oder Wendeanlagen ist hierbei ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) zugrunde zu legen. Neue Stichstraßen ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlagen werden von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).

Abbiegegeradien/Schleppkurven:

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft nicht nur die Anbindungsstellen des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz sondern auch die inneren Erschließungsstraßen. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge). Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet einfahren.

Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen:

Damit 3-achsige ASF die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 m Höhe, 3,50 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Wir möchten frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen.

Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung von Bäumen sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke:

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige ASF (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen.

Bei der Bereitstellung von Abfallbehältern beispielsweise in Einmündungsbereichen von nicht befahrbaren Stichstraßen/Seitenstraßen oder Fußwegen könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigung, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt werden. Die Einplanung von öffentlichen Abfallbehälterstellplätzen/Sammelplätzen wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen.

Abfallwirtschaftssatzung:

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange der Abfallwirtschaft werden in den Planungen berücksichtigt. Die Lage der Müllauffstellflächen sowie die Organisation der Abholung wurden im Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes mit dem Abfallentsorgungsunternehmen abgestimmt. In den Bebauungsplan wurde eine Festsetzung aufgenommen, dass diese ebenerdigen Abstellflächen im Geltungsbereich überall zulässig sind, die querende Rad- und Fußwegeverbindung wird durch das Abfallunternehmen nicht genutzt.

Müllbehälterstellflächen/Sammelplätzen wurden mit dem Unternehmen Merb durch das bearbeitende Büro abgesprochen. Diese befinden sich nahe der bereits bestehenden Straßen.

Neue Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen Turnhallestraße, Hildastraße und Zeller Straße sind nicht vorgesehen. Die Anregung wird dementsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebner, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Folgender Hinweis bezieht sich auf die Moltkestraße: Die künftige Bebauung auf dem Kronenareal wird entlang der Moltkestraße etwa um ca. 4-5 m vom öffentlichen Raum zurücktreten. Durch die entstehende großzügige Vorzone ergäbe sich die Chance, in diesem Abschnitt der Moltkestraße künftig Straßenbäume zu pflanzen. Aus städtebaulicher Sicht und auch aus Gründen der Klimaanpassung wird dies ausdrücklich befürwortet. Die Baumpflanzung sollte auf öffentlichem Grund erfolgen. Ein entsprechender Vorschlag zur Gestaltung der künftigen Vorzone entlang der Moltkestraße ist im Freiflächengestaltungskonzept zum Bebauungsplan „Kronenquartier“ enthalten. Die tatsächliche Umsetzungsfähigkeit und Machbarkeit dieser Variante kann erst im Zuge der weiteren (Rad-) Verkehrsplanung Moltkestraße geprüft und entschieden werden. Der öffentliche Bereich entlang der Moltkestraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

15.1.7. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 01.02.2016

Geotechnik:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den nachgeordneten Planungen berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen.

15.1.8. IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 02.02.2016

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind gegen die skizzierten Grundzüge der künftigen Planung keine Bedenken zu äußern. Eine gegen den Verkehrslärm der stark befahrenen Moltkestraße „abschottende“ geschlos-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

sene sowie höhere Bebauung im Osten des Areals wird als sinnvoll erachtet. Ein systematischer Einbezug nicht oder nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen bei der Entwicklung des Areals würde begrüßt. Eine ausführliche Stellungnahme könnte erst bei konkreter Planung, bspw. anhand der prämierten Vorschläge der am Wettbewerb teilnehmenden Architekturbüros abgegeben werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entlang der Moltkestraße ist eine geschlossene Bebauung vorgesehen. Die Planungen wurden dahingehend präzisiert, dass eine gewerbliche Nutzung entlang der Moltkestraße sowie der inneren Erschließung konzentriert wird, um so diese öffentlichen Räume zu beleben, bzw. hier das Gewerbe zu stärken. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

15.1.9. Polizeidirektion Offenburg

Schreiben vom 05.02.2016

das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Kronenbrauerei-Areal“, Gemarkung Offenburg.

Aus verkehrlicher Sicht sollten folgende Punkte ergänzend geprüft werden:

1. Lichtsignalisierung des Knoten Moltkestraße / Turnhallenstraße

a. Die Unfalllage an diesem Knoten ist bisher unauffällig. Da sich hier die Intensität der Verkehrsvorgänge erhöhen wird, sollten durch die Lichtsignalisierung verkehrssichere Abläufe geschaffen werden.

b. Auf dem Knoten Moltkestraße / Zeller Straße haben sich in den vergangenen 3 Jahren (2013 – 2015) 7 Verkehrsunfälle ereignet. 3 Vorfahrtsunfälle und 2 Auffahrunfälle (vor der Lichtzeichenanlage) mit leicht Verletzten und 2 Abbiegeunfälle mit Sachschaden.

2. Luisenstraße / Zeller Straße, jeweils Strecke zwischen Wilhelmstraße / Rammersweierstraße und Schillerplatz.

Die bisherigen Einbahnstraßen umdrehen und in die entgegengesetzte Fahrtrichtung führen.

Die bisherige Verkehrsführung hat sich bewährt. Weder die Zeller Straße noch die Luisenstraße sind in den genannten Streckenabschnitten unfallauffällig. Jedoch erhöht sich durch das neue Wohnquartier auf der Unionrampe weiter die Verkehrsmenge. Es ist zu prüfen, ob die Linkseinbieger aus der Zeller Straße in die Rammersweierstraße den auf der Rammersweierstraße zur Verfügung stehenden Stauraum vor der Lichtzeichenanlage der Unionrampe deutlich einschränken werden und in der Folge der Verkehr der Rammersweierstraße, mit Fahrtrichtung Wilhelmstraße, nicht mehr ausreichend in diesen Bereich einfahren kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Die Überprüfung sollte jedoch in das Verkehrskonzept der Stadt Offenburg eingepasst sein, da die Folgewirkung auf der Unionrampe zu berücksichtigen ist.

3. Ansonsten gibt es keine weiteren Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte Zeller Straße/Moltkestraße und Turnhallestraße/ Moltkestraße sowie die Leistungsfähigkeit der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten untersucht hat. Dieses Gutachten wurde mit der Verkehrsplanung der Stadt Offenburg abgestimmt.

Aus städtischer Sicht sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Rammersweierstraße und die Unionrampe zu erwarten, weshalb diese im Gutachten nicht betrachtet wurden. Dieses Konzept dient als Grundlage der weiteren Planung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die verkehrlichen Belange hinreichend berücksichtigt sind. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Die Frage der Verkehrsführung in den Straßen Luisenstraße / Zeller Straße, jeweils Strecke zwischen Wilhelmstraße / Rammersweierstraße und Schillerplatz (u.a. Einbahnstraßenregelung, Rückstau vor Lichtsignalanlage Unionbrücke) wird in einem größeren Zusammenhang im Rahmen der weiteren Untersuchungen zur Unionbrücke bzw. Anbindung des „Rée-Carré“ vertiefend geprüft. Die Anregung wird damit im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht berücksichtigt, jedoch im Rahmen anderer Planungen.

15.1.10. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46 Verkehr – Zivile Luftfahrtbehörde

Schreiben vom 09.02.2016

Das Planungsgebiet „Kronenbrauerei-Areal“ befindet sich etwa 600 m südwestlich des Bezugspunktes des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Ortenau-Klinikum Offenburg. Der Abstand zum Sonderlandeplatz Offenburg beträgt etwa 3,3 km.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Verlagerung der Kronenbrauerei das Plangebiet umzunutzen zu einer Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung. Aus den vorliegenden Planungen ist nicht ersichtlich, welche maximalen Gebäudehöhen es im Plangebiet geben wird.

Sofern die bisherigen Bauhöhen der Brauereigebäude nicht überschritten werden, ist eine weitere Beteiligung von uns als Landesluftfahrtbehörde nicht notwendig. Sollten die neuen Bauvorhaben die bestehenden Höhen überschreiten, muss durch uns geprüft werden, ob die Luftsicherheit insbesondere für an- und abfliegende Rettungshelikopter betroffen ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebner, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Referat 46, Landesluftfahrtbehörde, stimmt dem vorliegenden Entwurf unter oben genannten Bedingungen zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Bebauung ist überwiegend 4-geschossig, nur im Kreuzungsbereich Moltkestraße/Turnhallestraße soll ein 6-geschossiger Turm realisiert werden. Dieser nimmt die Höhe der ehemaligen Brauerei- Schornsteine auf, so dass insgesamt keine Erhöhung der Bebauung im Vergleich zum Bestand der Brauerei geplant ist. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

15.1.11. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Denkmalpflege

Schreiben vom 12.02.2016

Zur Planung bestehen im Grundsatz keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen bzw. in den Planunterlagen wie folgt zu modifizieren:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikrest, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei den nachgeordneten Planungen berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen.

15.1.12. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 12.02.2016

Der Gehölzbestand sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Notwendige Rodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar vorzunehmen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die bestehenden Bäume und Gebäude bezüglich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz untersucht. Verschiedene Maßnahmen sichern, dass keine Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz eintreten: So wurden bereits verschiedene Nistkästen aufgehängt, die Rodungs- und Abrissarbeiten wurden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens beachtet und die wertvollen Bäume (v.a. im Biergarten) sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Entfallende Bäume werden ersetzt. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

15.1.13. Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 16.02.2016

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

1. Grundwasserschutz

Sachstand

Im Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Kronenbrauerei-Areal“ befinden sich 2 Tiefbrunnen der ehemaligen Kronenbrauerei.

Fachtechnische Beurteilung

Im Zuge der Umgestaltung des Areals sind die Brunnen in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zurückzubauen oder es sind die zukünftigen Nutzungen dem Amt für Umweltschutz mitzuteilen und gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.

2. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Stellungnahme

Entsprechend den Antragsunterlagen soll für das Areal der Kronenbrauerei in der Offenburger Oststadt eine Umnutzung des Gebietes zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem Mix aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen erfolgen. Angaben zur geplanten Entwässerung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Auch ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen, ob mit der Umnutzung eine Zunahme der Versiegelung einhergeht. Weiterhin ist nicht zu entnehmen, ob dabei die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand der bestehenden Ortskanalisation zuvor ausreichend geprüft wurden.

Das Bebauungsplangebiet entwässert im Mischsystem (gemäß dem rechtskräftigen Generalentwässerungsplan vom 17 November 1988).

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Demnach bitten wir insbesondere anzugeben, ob Alternativen (Umstrukturierung des Entwässerungssystems von Misch- in Trennsystem) untersucht wurden und welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden sollen. Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen, zu Rückhalte zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und – soweit erforderlich – im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können (siehe hierzu auch Seite 32 und 33 Punkt 3.6 des o. g. Merkblattes).

Grundsätzlich verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungs-gebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).

*Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen.
Zu Fragen hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung*

3. Altlasten

Sachstand

Im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde im Rahmen der Vorklassifizierung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis im Jahr 1989 auf den Grundstücken, Flst.-Nrn. 786/1 und 787 bzw. auf einem unmittelbar angrenzenden Teil der Turnhallenstraße (Flst.-Nr. 777/2) der Altstandort „Glasätzerei Schell“ (Objekt Nr. 00410) erhoben.

Dort wurden im Zeitraum von 1879 bis nach 1906 Gläser verarbeitet und veredelt. Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 15. Juli 1989 auf Beweinsniveau 0 in "A = Ausscheiden und Archivieren" eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Stellungnahme

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung wird der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Wasserversorgung" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung

Brunnen

Der Umgang mit den bestehenden Brunnen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Dies ist in erster Linie durch den Eigentümer zu klären. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren kann mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden, ob der Brunnen erhalten und gegebenenfalls weiter genutzt wird, oder ob eine andere Lösung gefunden wird. Die Anregung kann auf Baugenehmigungsebene berücksichtigt werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens mit den Behörden abgestimmt, geplant ist, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, die dafür notwendigen Flächen und Anlagen wurden in das Freiflächenkonzept integriert. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie weitere Regelungen im begleitenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor sichern hinreichend die Realisierung der Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Anregung wird berücksichtigt.

Altlasten

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Verdachtsfläche auf den Flurstücken 786/1 und 787 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, obwohl die Fläche untersucht und auf das Beweismiveau 0 (Ausscheiden und Archivieren) eingestuft wurde. Darüber hinaus wurde im Jahre 2013 die „Beweissicherung und Schadstoffüberprüfung Kronenbrauerei Offenburg“ durchgeführt und in einem entsprechenden Bericht die Ergebnisse dokumentiert. Die Ergebnisse werden ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt. Die Anregung wurde berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Umweltprüfung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird in einem Kapitel zum Umweltschutz der Bestand dargestellt, die Planung beschrieben sowie die dadurch ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft umfangreich erläutert und bewertet. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen werden ebenfalls dargestellt. Eine förmliche Umweltprüfung ist gemäß § 13 a BauGB für diesen Bebauungsplan nicht notwendig. Die Anregung wird somit teilweise berücksichtigt.

15.1.14. Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. – Umweltzentrum Ortenau

Schreiben vom 16.02.2016

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Kronenbrauerei-Areal“, da eine künftige innerstädtische gewerbliche Brachfläche zügig zu einer Baufläche für Wohnbebauung umgewandelt wird. Innerstädtische Brachflächen sind grundsätzlich einer Bebauung auf der grünen Wiese vorzuziehen aus Gründen des Flächenschutzes.

Wir bitten darum, dass grundsätzlich eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen wird um möglichst viele Wohnungen auf dem Areal zu verwirklichen, zumal in der Umgebung ebenfalls 4-geschossige Gebäude Standard sind.

Die Bebauung sollte in Niedrigenergiebauweise erfolgen, d.h. ein höherer Standard als nach der derzeitigen Wärmeschutzverordnung sollte vorgeschrieben werden. Bezüglich der Wärmeversorgung des Areals fordern wir ein Blockheizkraftwerk zur optimalen Ausnutzung der eingesetzten Heizenergie. Dieses Blockheizkraftwerk sollte künftig nicht nur das Kronenbrauerei-Areal mit Wärme versorgen, sondern auch mittelfristig das Schillergymnasium, die Gewerbeschule und das künftig zur Bebauung freiwerdende Areal der Firma Kirsch.

Das gesamte Areal sollte autofrei gestaltet werden, d.h. ein zentrales Parkhaus an der Ecke Moltkestraße/Zeller Straße sollte errichtet werden. In diesem Parkhaus kann auch das Blockheizkraftwerk integriert werden.

Die Zufahrt des Parkhauses sollte über die Kreuzung Moltke-/Zeller Straße erfolgen. Hierbei sollte die Gelegenheit von freiwerdenden Flächen durch die Auslagerung der Brauerei genutzt werden um den Kreuzungsbereich in einen Kreisverkehr umzubauen. Das Parkhaus könnte dann direkt mit dem Kreisel durch eine eigene Zufahrt verbunden werden.

Ein Kreisverkehr würde auch den Verkehr fließender gestalten und gleichzeitig die Geschwindigkeit in diesem Streckenabschnitt verringern und somit einen Beitrag zur Lärmverringern leisten.

Gleichzeitig sollte ein ca. 5 Meter breiter Grünstreifen entlang der Moltkestraße angelegt werden, der mit Lindenbäumen bepflanzt wird, so dass ein alleeartiger Charakter in diesem Bereich an der Moltkestraße entstehen würde und damit das Stadtbild aufgewertet wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneith, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Das Areal sollte ausschließlich mit kombinierten Fuß-/Radwegen erschlossen werden, die gleichzeitig auch als Zugangswege für Rettungsfahrzeuge dienen können. Die dadurch eingesparten Verkehrsflächen sollten genutzt werden zur Durchgrünung des Areals um damit auch die Aufenthalts- und Wohnqualität zu steigern für ein kinder- und familienfreundliches Wohngebiet.

Generell ist der vorhandene Baumbestand auf dem Areal zu schützen und zu erhalten, insbesondere der Baumbestand des Brandeck-Biergartens.

Dach- und Fassadenbegründung können ebenfalls die Aufenthaltsqualität erhöhen und das Mikroklima verbessern. Eine Solarnutzung der Dachflächen wäre wünschenswert.

Das Regenwasser der Dachflächen sollte in Versickerungsgräben im Inneren des Arealbereichs aufgefangen werden.

Wir hoffen, dass wir damit einige Anregungen zur ökologischen Stadtgestaltung des Areals aufzeigen konnten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Viele der angesprochenen Aspekte wurden in die Planung bereits integriert und waren wesentliche Gründe dafür, dass dieser Entwurf als Bester ausgewählt wurde. Eine 4-geschossige Bebauung, eine autofreie Gestaltung sowie eine Durchgrünung kann damit gewährleistet werden. Lediglich die Anregungen bezüglich eines Kreisverkehrs können nicht berücksichtigt werden, da aus verkehrstechnischer Sicht an dieser Stelle ein Kreisverkehr nicht möglich ist. Auch auf ein eigenständiges Parkhaus soll verzichtet werden, vielmehr werden alle Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, so dass das Ziel, ein autofreies Quartier mit vielen wertvollen Freiflächen zu realisieren, umgesetzt werden kann.

Der Energiestandard sowie die Wärmeversorgung z.B. durch ein Blockheizkraftwerk ist nicht Gegenstand des eines Bebauungsplanes, sondern kann Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sein. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird für das Quartier ein KfW 55-Standard vorgeschrieben.

15.1.15. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.

Schreiben vom 17.02.2016

Die geplante Innenverdichtung entspricht unseren Verbandswünschen. Unter 2. Ausgangslage wird in der Vorlage die Umgebung des Areals beschrieben. Darin steht, dass an der Ecke Zeller-/Hildastraße die „Regelbebauung 4-geschossig ist, größtenteils mit ausgebautem Dachausbau“. Als Angleichung dazu, und aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungszunahme in der Stadt bitten wir vorzugeben, dass an der Zeller- und Moltkestraße entlang mindestens 5-6 Stockwerke hoch, mit entsprechen-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

den Tiefgaragen gebaut werden muss, damit der Grad der Bodenversiegelung möglichst gering gehalten werden kann.

Das Areal sollte so bebaut werden, dass es gut durchlüftet wird und im Innenraum ein weiterer Grünzug hergestellt werden kann, um eine Naturverbindung von der Waldbachsenke, über den Waldbachfriedhof (mit Arboretum und Parkcharakter) in Richtung Stadtzentrum herzustellen.

Auf Grund der Nähe zur Gewerbeschule sollte auf dem Areal endlich eine Kreis-Schulsporthalle realisiert werden. Der beliebte Biergarten ist unbedingt zu erhalten. Die wenigen vorhandenen Bäume – vier Platanen in der Zellerstr. 38 / 38a, sowie die 4 jungen und fünf alten Kastanien im Biergarten Hs. 44 – sind alle während der Baumaßnahmen baulich zu schützen.

Wenig Versiegelung, Dachbegrünung – wo möglich, Solarenergie-Nutzung und eine nachhaltige gemeinsame Energie- und Wärmenutzung möglichst mit einem BHKW sollten angestrebt werden.

Der Gebäudebestand ist alt, die Bauweise hat bisher viele Nistmöglichkeiten zugelassen, auch hinter den zahlreich vorhandenen verschiedenen Gebäudeverkleidungen. Wir gehen davon aus, dass viele Winkel den Fledermäusen und Mauerseglern als Unterschlupf und Brutstätten dienen. Aus diesem Grund müssen die brach liegenden und die noch genutzten Gebäude vor Umbauten oder Abriss auf Fledermaus-Winterquartiere und auf im Sommer nistende Fledermäuse und Mauersegler abgesucht werden. Die beiden Arten haben in den letzten Jahren in Offenburg sehr viele Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten durch Gebäudesanierungen verloren. Auf Grund unserer Beobachtungen gehen wir davon aus, dass die Populationen u.a. deswegen um etwa 50% dezimiert wurden.

Wir halten das Herstellen von mindestens 50 Mauerseglerbrutplätzen und 30 Fledermausquartieren als Ersatz auf dem Areal für notwendig. Diese beiden Arten verursachen keinen (oder nur geringen, hinnehmbaren) Schmutz beim Nisten. Wir bitten die Stadtverwaltung, die entsprechenden Hinweise für die Bauherren/Bauträger in die Unterlagen aufzunehmen. Ohne entsprechende Auflagen vergessen die planenden Architekten, dass es auf unserer Welt noch andere Mitbewohner gibt, auf die es Rücksicht zu nehmen gilt, außer uns Menschen. Als Anwälte für die Natur können wir es nicht zulassen, dass die Artenvielfalt in der Stadt weiter so rasant abnimmt! Wir berufen uns auf die bestehende UN-Resolution und erinnern daran, dass die „Erhaltung der biologischen Vielfalt ein gemeinsames Anliegen der Menschheit ist“.

Für Beratung und Information stehen wir gerne zur Verfügung.

Für Berücksichtigung unserer Anregungen wären wir dankbar. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan basiert auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs. Viele der angesprochenen Aspekte wurden in die Planung bereits integriert und waren wesentliche Gründe dafür, dass dieser Entwurf als Bester ausgewählt wurde. Eine noch höhere Bebauung soll nicht realisiert werden, damit sich das neue Quartier harmonisch in die Umgebung einpasst.

Die Aspekte des Artenschutzes wurden basierend auf der vorgetragenen Anregung genauer untersucht. Das Plangebiet wurde umfangreich von einem Fachplanungsbüro erkundet, die Ergebnisse wurden dokumentiert und die notwendigen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. die notwendigen CEF-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Es werden dabei auch wie gefordert Mauersegler- und Fledermausersatzquartiere (allerdings in etwas geringerer Anzahl wie gefordert) aufgehängt. Die Anregungen wurden somit grundsätzlich berücksichtigt.

Der Biergarten samt seiner Bäume bleibt erhalten.

Der Energiestandard sowie die Wärmeversorgung z.B. durch ein Blockheizkraftwerk ist nicht Gegenstand des eines Bebauungsplanes, sondern kann Bestandteil des städtebaulichen Vertrags sein. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird für das Quartier ein KfW 55-Standard vorgeschrieben.

15.1.16. Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 18.02.2016

Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Verlagerung der Kronenbrauerei das Plangebiet umzunutzen zu einer Mischnutzung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung. Aus den vorliegenden Planungen ist nicht ersichtlich, welche maximalen Gebäudehöhen es im Plangebiet geben wird.

Sofern die bisherigen Bauhöhen der Brauereigebäude nicht überschritten werden, ist eine weitere Beteiligung von uns als Landesluftfahrtbehörde nicht notwendig. Sollten die neuen Bauvorhaben die bestehenden Höhen überschreiten, muss durch uns geprüft werden, ob die Luftsicherheit insbesondere für an- und abfliegende Rettungshelikopter betroffen ist.

Referat 46, Landesluftfahrtbehörde, stimmt dem vorliegenden Entwurf unter oben genannten Bedingungen zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Bebauung ist überwiegend 4-geschossig, nur im Kreuzungsbereich Moltkestraße/Turnhallestraße soll ein 6-geschossiger Turm realisiert werden. Dieser nimmt die Höhe der ehemaligen Brauerei- Schornsteine auf, so dass insgesamt kei-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Stadtplanung und Baurecht	Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens	82-2384 82-2560 82-2403	18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

ne Erhöhung der Bebauung im Vergleich zum Bestand der Brauerei geplant ist. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

15.1.17. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 27.10.2015
- Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG; Schreiben vom 28.10.2015
- CSC GmbH, Schreiben vom 04.11.2015
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 Umwelt, Schreiben vom 27.01.2016
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 17.02.2016
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur, Schreiben vom 18.02.2016
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 29.01.2016
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 19.02.2016

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 52 Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation
- Handwerkskammer Freiburg
- Handelsverband Südbaden e.V.
- Naturschutzbund Offenburg
- Schiller-Gymnasium Offenburg
- Staatliches Schulamt Offenburg
- Offenburger Wasserversorgung GmbH

16. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Kronenquartier“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

057/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit
Ebneith, Daniel
Lüdeke, Jens

Tel. Nr.:
82-2384
82-2560
82-2403

Datum:
18.05.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Offenlagebeschluss

Anlagen

- Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
- Anlage 2 Wettbewerbsergebnis, 1. Preisträger (städtebaulicher Entwurf)
- Anlage 3 überarbeitetes städtebauliches Konzept
- Anlage 4 Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
- Anlage 5 Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
- Anlage 6 Begründung
- Anlage 7 Freiflächenkonzept

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe sowie das Gutachten zum Artenschutz.