

BEBAUUNGSPLAN NR. 157
„Kronenquartier“

OFFENBURG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

16. Mai 2017

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.3110.26.1-157

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Geltungsbereich	5
3	Bebauungsplanverfahren	6
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5	Angaben zum Bestand	7
5.1	Lage und Topografie	7
5.2	Erschließung	8
5.3	Bestehende Bebauung und Nutzung	8
5.4	Natur und Landschaft	8
6	Planinhalt	9
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.1.1	Städtebau	9
6.1.2	Architektur.....	11
6.1.3	Verkehrskonzept	11
6.1.4	Freiflächenkonzept / Grünordnung	12
6.1.5	Energiekonzept	13
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
6.2.3	Bauweise	17
6.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
6.2.5	Flächen für Nebenanlagen	18
6.2.6	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	19
6.2.7	Verkehrsflächen	19
6.2.8	Geh- und Fahrrecht.....	20
6.2.9	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
6.2.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
6.2.11	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....	22
6.3	Örtliche Bauvorschriften	23
6.3.1	Dächer.....	23
6.3.2	Dacheindeckungen	23
6.3.3	Dachaufbauten.....	23
6.3.4	Gestaltung der Gebäude.....	23
6.3.5	Müllbehälterstandorte.....	24
6.3.6	Einfriedungen.....	24
6.3.7	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	26
6.3.8	Niederspannungsfreileitungen.....	26
6.3.9	Versickerung	27

7	Umweltbelange und Eingriffsregelung	27
7.1	Grundlage – Umweltbezogene Vorhabensbeschreibung	27
7.2	Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebiets	27
7.2.1	Arten und Biotope	28
7.2.2	Boden und Altlasten	29
7.2.3	Hydrologie.....	29
7.2.4	Klima und Luft.....	30
7.2.5	Lärmbelastung	31
7.2.6	Naherholung und Landschaftsbild	31
7.2.7	Denkmalschutz	32
7.2.8	Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten	32
7.2.9	Verträglichkeit mit dem Speziellen Artenschutz.....	33
7.3	Maßnahmen	35
7.4	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens	35
8	Realisierung	37
9	Kosten	37
10	Flächenbilanz.....	37

1 Anlass und Ziel der Planung

In der östlichen Innenstadt von Offenburg liegt seit 140 Jahren der Produktions-, Lager- und Logistikstandort des Familienunternehmens der Kronenbrauerei. 1847 als Hausbrauerei in Oberkirch gegründet, entwickelte sich die Firma stetig weiter und verlagerte 1928 nach dem Zukauf der Produktionsstätten der Brauerei M. Armbruster & Co in der Offenburger Oststadt, seine vollständige Produktion an diesen Standort an der Zeller Straße. Seither entwickelte sich das Unternehmen stetig weiter. Gleichzeitig verzeichnete die Stadt Offenburg einen stetigen Bevölkerungszuwachs, so dass der Stadtkern wuchs und der Brauereistandort zunehmend von Wohnbebauung umgeben wurde. Zwar konnte die Kronenbrauerei 2009 das angrenzende Gelände des ehemaligen traditionsreichen Park Lifa Kinos in der Hildastraße kaufen, eine langfristige Entwicklung der Brauerei am bisherigen Standort ist jedoch aufgrund des wachsenden Platzbedarfs sowie der Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung nur schwer möglich. Folgerichtig entschied sich das Unternehmen im Jahre 2015 dazu, den bisherigen Standort aufzugeben und im Norden der Stadt Offenburg unter neuem Namen die Familientradition weiterzuführen. So entstand im Norden von Offenburg das neue „Brauwerk Baden“, direkt an den Gleisen, verkehrlich gut angeschlossen an die Bundesstraße, mit einer modernen Architektur sowie einer kompletten Erneuerung der technischen Anlagen.

Das bestehende Gelände in der Oststadt von Offenburg wird vollständig aufgegeben, hier soll durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH ein modernes Wohnquartier entwickelt werden in dem ergänzend gewerbliche und soziale Nutzungen integriert werden. Das bestehende Gasthaus der Kronenbrauerei, die sogenannte „Branddeck“, soll als Zeuge der langen Geschichte des Areals erhalten werden, so dass eine Verbindung zwischen der Vergangenheit und der Zukunft erhalten bleibt. Gleichzeitig bildet der vorhandene Biergarten einen lebendigen Mittelpunkt, umgeben von alten Baumbeständen und einer einzigartigen Atmosphäre. Um an dieser zentralen Stelle von Offenburg ein qualitativ hochwertiges Wohnquartier zu entwickeln, entschieden sich der Investor und die Stadt Offenburg dazu, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Ziel war es, einen städtebaulichen Entwurf für eine Wohnbebauung in dieser innerstädtischen Lage zu entwickeln sowie Aussagen zur möglichen Ausnutzung der Grundstücke zu erarbeiten.

Insgesamt wurden 10 Architekturbüros eingeladen an dem nichtoffenen Realisierungswettbewerb teilzunehmen. Das Preisgericht setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern des Auslobers, Vertretern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung zusammen. Im April 2016 wurden die Entwürfe bewertet und der 1. Preis an das Architekturbüro Wittfoht aus Stuttgart vergeben. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat daraufhin am 27.06.2016 beschlossen, die Arbeit des 1. Preisträgers der weiteren Entwicklung zu Grunde zu legen. Dementsprechend wurden in enger Zusammenarbeit zwischen der Verwaltung der Stadt Offenburg und dem Architekturbüro die Planungen konkretisiert und optimiert.

Das Plangebiet im Innenbereich von Offenburg ist aufgrund der historisch gewachsenen Nutzung als Brauerei nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Um den Wettbewerbsentwurf realisieren zu können, soll parallel und in enger Abstimmung zur architektonischen Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses, ein Bebauungsplan aufgestellt werden, zum einen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung zu schaffen, zum anderen aber auch, um langfristig die

hohen Ansprüche an die städtebauliche Qualität zu sichern. Dementsprechend hat der Gemeinderat der Stadt Offenburg als Grundlage für die Auslobung des Wettbewerbes am 14.12.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Kronenquartier“ aufzustellen. In einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung wurden in einem ersten Schritt die Behörden sowie die Vertreter öffentlicher Belange gehört und gebeten, entsprechende Informationen als Basis für den städtebaulichen Wettbewerb zur Verfügung zu stellen.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Grundsätzlich sollen die folgenden strategischen Ziele der Stadt Offenburg umgesetzt werden:

- Ziel 5: „Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen“
- Ziel 6: „Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft“.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenquartier“ umfasst den bisherigen Standort der Kronenbrauerei in der Offenburger Oststadt sowie einen Teil der Zeller Straße im Norden. Das Plangebiet wird im Norden von der Zeller Straße, im Westen von der Moltkestraße und im Süden von der Turnhallestraße begrenzt. Im Osten wird das Grundstück des ehemaligen Park Lifa Kinos in den Bebauungsplan mit einbezogen, da dieses bereits an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH verkauft wurde, der Abriss der bestehenden Gebäudesubstanz bereits erfolgt ist und die Fläche damit einer Neubebauung zugeführt werden soll. Auch das nördlich daran angrenzende Grundstück wurde fast vollständig in die Planungen mit einbezogen. Hier sitzt ein Vertriebsdienstleister für die Energiewirtschaft, der auch weiterhin an diesem Standort verbleiben möchte. Die Intention dieses Grundstück in den Bebauungsplan „Kronenquartier“ aufzunehmen, besteht darin, für dieses Grundstück Planungssicherheit zu schaffen. Die westlich angrenzenden Bereiche sind durch den Bebauungsplan „Friedrichstr. Nord“ als Wohngebiet definiert, östlich wird nun ein Wohn- und Mischgebiet entstehen. Bliebe das Grundstück unbeplant, würden Entwicklungen nach § 34 BauGB beurteilt werden müssen, was durch die angrenzende „Brandeck“ mit ihrer deutlich abweichenden Bebauung zu Unklarheiten hinsichtlich der Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung führen könnte. Durch die Einbeziehung in den Bebauungsplan „Kronenquartier“ werden auch für dieses Grundstück die Parameter der Bebauung eindeutig bestimmt, so dass im Übergangsbereich zwischen der neu geplanten Bebauung im Osten und der bestehenden Bebauung im Westen klare Ziele für eine städtebauliche Entwicklung formuliert werden.

Das Plangebiet umfasst damit die Flurstücke Flst.Nrn. 786/1, 787, 4135/1, 4135/7 vollständig, sowie das Flurstück Flst.Nr. 798 in einer zweckdienlichen Abgrenzung. Das Verkehrsflurstück Flst.Nr. 5265 wird ebenfalls teilweise in den Bebauungsplan einbezogen. Die umgebenden Straßenverkehrsflächen mit den vorhandenen Fuß- und Radwegen werden hingegen nicht in den Bebauungsplan einbezogen, da hier kein Änderungsbedarf besteht, da die vorhandenen Strukturen ausreichend dimensioniert sind. Insgesamt umfasst das Plangebiet somit eine Fläche von 2,19 ha, von denen 0,67 ha in ihrem heutigen Bestand gesichert werden sollen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Kronenquartier“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Umnutzung und Aufwertung des bisherigen Areals der Kronenbrauerei nach der Aussiedlung der Brauerei, zu Gunsten einer modernen und qualitativ hochwertigen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eingliederung in die Strukturen der Offenburg Oststadt. Dementsprechend handelt es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 2,19 ha, die überwiegend als Baufläche (MI 1 und MI2) dargestellt wird. Basierend auf den festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete ergibt sich rein rechnerisch eine zulässige überbaubare Fläche von etwa 9.300 m² (WA, MI). Damit liegt der Wert unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens. Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

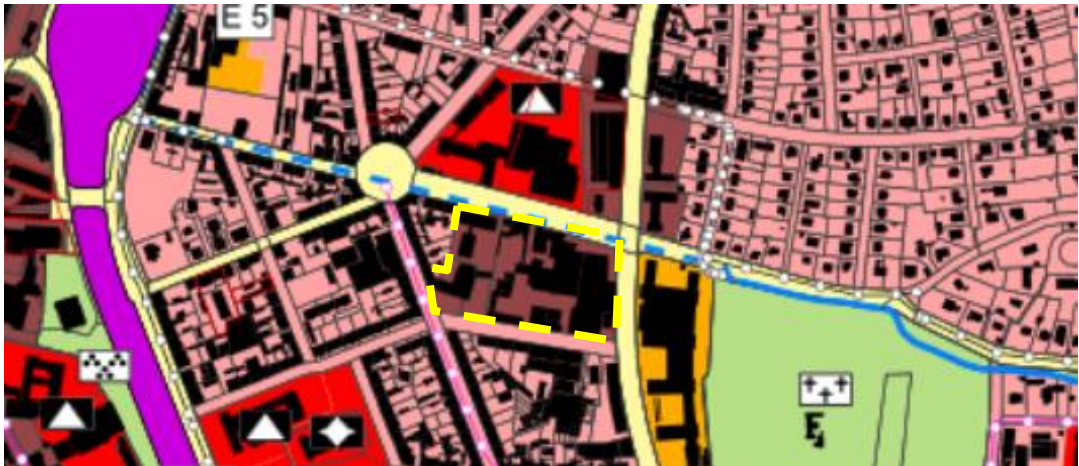
Der vorliegende Bebauungsplan besteht lediglich aus einem räumlich begrenzten Bereich der Offenburg Oststadt, der in keinem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung innerhalb der Stadt Offenburg steht. Weitere Verfahren gemäß § 13 a BauGB laufen zwar, wie beispielsweise die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlbach - Spinnereigelände“, diese stehen jedoch nicht in engem sachlichem, zeitlichem oder räumlichem Zusammenhang, da diese Flächen weit entfernt liegen und es sich hier um eigenständige Verfahren handelt, die jeweils für einen bestimmten Bereich die Entwicklungen konkretisieren.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogel-schutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Da sich keine solchen Gebiete in der Nähe des Plangebiets befinden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten. Auch die Belange des Artenschutzes wurden überprüft (siehe hierzu Kapitel 7.2.9), entsprechende Untersuchungen und daraus resultierende Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen den Belangen des Artenschutzes Rechnung.

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hingegen wegen des großen öffentlichen Interesses und der städtebaulichen Bedeutung des Quartiers nicht verzichtet.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Kronenquartiers als gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Planung beabsichtigt überwiegend eine gemischte Bebauung zu realisieren, im zentralen Bereichen jedoch auch als Wohnbebauung. Der Bebauungsplan entspricht damit nur in einem Teilbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Abweichungen ergeben sich im Bereich der Wohngebiete.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg mit Darstellung des Änderungsbereichs (gelbe Markierung), unmaßstäblich

Unabhängig von der Frage, inwieweit der Bebauungsplan noch als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann, erlaubt das im vorliegenden Fall angewendete beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die städtebauliche Ordnung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht der Fall, soll doch in einem überwiegend durch Wohnungsbau geprägten innerstädtischen Bereich eine gewerbliche Nutzung aufgegeben und eine weitere, angemessene Wohn- und Mischbebauung realisiert werden.

Der Flächennutzungsplan im Bereich des Kronenquartiers ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das ehemalige Kronenbrauerei-Areal liegt in der Oststadt von Offenburg zwischen der Zeller Straße im Norden, der Turnhallestraße im Süden, der Moltkestraße im Osten und der Hildastraße und der begleitenden Bebauung im Westen. Das Plangebiet ist fast eben und liegt etwa bei 165 m.ü.NN mit einer geringfügigen Neigung nach Nordwesten. Insgesamt gibt es im Plangebiet einen Höhenunterschied von etwa eineinhalb Meter zwischen der bestehenden gewerblichen Bebauung im Nordwesten und der Südostecke des Plangebiets.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet umfasst fast den gesamten Baublock zwischen der Zeller Straße, der Moltkestraße und der Turnhallestraße. Die Erschließung erfolgt heute hauptsächlich über die Zeller Straße, hier befindet sich die Hauptzufahrt zum Brauereigelände sowie zu den angrenzenden Nutzungen (Gaststätte, Gewerbe). Das alte Kino wurde von der Hildastraße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz von Offenburg erfolgt über die bestehenden innerstädtischen Verkehrsstrassen, wobei vor allem der Moltkestraße eine höhere Bedeutung zukommt.

Das Plangebiet ist über zwei verschiedene Busverbindungen an das Stadtzentrum von Offenburg angebunden, verschiedene Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, z.B. in der Turnhallestraße, der Luisenstraße oder im Bereich des Schiller-Gymnasiums. Fußläufig kann das Plangebiet heute nicht gequert werden, lediglich für den Biergarten der Gaststätte „Brandeck“ gibt es die Möglichkeit über einen schmalen Pfad auch die Turnhallestraße zu erreichen.

Die Ver- und Entsorgung des neuen Kronenquartiers wird im Zuge der konkreten Genehmigungsplanung mit den zuständigen Trägern sowie der Stadt Offenburg abgestimmt. Die verschiedenen Leitungsträger werden an den Planungen beteiligt, so dass dafür gesorgt ist, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets in ausreichender Dimensionierung gegeben sein wird.

5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet war bis vor kurzem der Standort der Kronenbrauerei, hier fand die Produktion, Lagerung und Vermarktung der Produkte statt. Seitdem der Kronenbrauerei Neubau im Norden von Offenburg fertiggestellt und der Umzug der Brauerei vollzogen ist, können die Flächen für eine Neubebauung genutzt werden, da die bestehenden baulichen Anlagen für eine Nachnutzung nicht geeignet sind. Dementsprechend sollen die Gebäude und Hallen zeitnah abgebrochen werden. Darüber hinaus liegt zentral im Geltungsbereich die Gaststätte „Brandeck“, die zusammen mit dem großzügigen Biergarten im rückwärtigen Bereich ein zentrales Element in den Planungen darstellt, da sie erhalten und in die neue Bebauung integriert werden soll. Auch im Nordosten wird die bestehende Bebauung und Nutzung in die Planungen mit einbezogen: Hier sitzt ein Vertriebsdienstleister für die Energiewirtschaft. Die Nutzung des ehemaligen Kinos wurde indes bereits aufgegeben, das Grundstück verkauft und der Abriss der Baukörper ist zwischenzeitlich erfolgt.

5.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Vor allem im Bereich der Brauerei sind die Flächen fast vollständig versiegelt, während der Biergarten der Gaststätte Brandeck durch zum Teil alte, sowie neu angepflanzte Bäume bestanden wird. Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbes wurden die Bäume kartiert und bezüglich ihrer ökologischen Wertigkeit klassifiziert. Es war eine Vorgabe des Wettbewerbes die wertvollen Bäume in die Planungen zu integrieren, so dass diese erhalten werden können. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung des Plangebiets die vorhandenen Tiere aufgenommen sowie deren Vorkommen unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten bewertet. Vor allem Fledermäuse und Mauersegler finden in den alten Gebäuden und an den bestehenden Bäumen eine Vielzahl von Nist- und Ruhestätten und damit einen Lebensraum innerhalb der bebauten Strukturen der Stadt Offenburg (siehe hierzu auch Kapitel 7.2.9).

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Städtebau

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet basiert auf dem 1. Preis des Realisierungswettbewerbes zum Kronenbrauerei-Areal. „Der Entwurf für ein neues Wohnquartier mit kleinteiligem Einzelhandel soll sich (entsprechend dem Leitgedanken des Wettbewerbsbeitrages) in der gründerzeitlich geprägten Oststadt von Offenburg, in den umgebenden strukturellen Kontext der Stadt harmonisch einfügen. Das Projekt steht in einer ganzen Reihe von Punkten im Dialog mit seiner Umgebung. Das Gefüge von gebauten Volumina und „leer“-Räumen bestimmt das Erscheinungsbild einer Stadt. Die gegenseitige Beziehung von Baukörpern zu Freiräumen prägt die städtebauliche Situation. Das neue Gebäudeensemble besetzt die Außenkanten des Kronenbrauerei-Areals und folgt so den Prinzipien der Gründerzeit. Der so geschaffene Innenbereich erhält eine qualifizierte und differenzierte Freiraumkonzeption.“ (Quelle: Wettbewerbsbeitrag Wittfoth Architekten)



Städtebaulicher Entwurf, Wettbewerbsergebnis Wittfoth Architekten,
1. Preis, unmaßstäblich

Das städtebauliche Konzept des Entwurfes basiert auf der gründerzeitlichen Struktur der gewachsenen Umgebung und definiert den Blockrand neu. Die mittig verlaufende Fuß- und Radwegverbindung in Nord-Süd-Richtung mit der begleitenden baulichen Ergänzung im Blockinnenbereich teilt dabei das Plangebiet in 2 separate Bereiche, die zwar miteinander verzahnt sind, jedoch unterschiedliche Charakteristika in der Gestaltung erhalten sollen. Der westliche Bereich ergänzt die bereits bestehende historische Bebauung in Gestaltung und Höhe der baulichen Anlagen, der östliche Bereich definiert den Blockrand neu und verbindet das neue Quartier mit der Bebauung von Schule und Klinikum im Norden und Osten. Die bauliche Körnung, die Struktur und Nutzung, sowie die Durchwegbarkeit im Plangebiet lässt die Neubebauung wie eine gewachsene Bebauung erscheinen und

verzahnt das Neue mit den bereits bestehenden Bereichen. Die „Brandeck“ dient dabei als zentraler Ort, als Zeugnis der historischen Entwicklung, als Zentrum des öffentlichen Lebens im Biergarten, und baulich als Scharnier zwischen der bestehenden Bebauung und der neu geplanten Entwicklung im Quartier.

Auch baulich werden die neuen Baukörper die gewachsenen Bereiche ergänzen, so werden 4 Vollgeschosse realisiert, so dass die Höhenentwicklung der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseiten bzw. der umgebenden Bebauung aufgenommen wird. Es entsteht ein ruhiger, klarer Blockrand mit einer einheitlichen Höhe, der als Pendant zur bestehenden Bebauung funktioniert. Lediglich im Bereich der Ecke Turnhallestraße / Moltkestraße wird ein 6-geschossiger Hochpunkt errichtet. Dieser markiert das neue Quartier nach Außen und dient als Reminiszenz an die Brauereitürme der Vergangenheit, da er die Höhe der heute noch vorhandenen Brauereitürme aufnimmt. Um eine Gliederung der Fassaden zu erreichen, werden an einzelnen Baukörpern die Geschosse zurückversetzt, zum einen im Bereich der oberen Geschosse, zum anderen im Erdgeschoss entlang der Moltkestraße.



Ansicht Zeller Straße mit der Brandeck als zentraler Bestandteil
Wettbewerbsergebnis Wittfoth Architekten, unmaßstäblich



Ansicht von Süden, Turnhallestraße
Wettbewerbsergebnis Wittfoth Architekten, unmaßstäblich

Die geplanten Nutzungen im Plangebiet bedienen sich ebenfalls den historischen Vorlagen von Blockrandbebauungen: Im Erdgeschoss zu der hoch frequentierten Moltkestraße hin, werden kleinteilige Ladenflächen, Geschäftsbereiche oder Gewerbeflächen orientiert, während in den rückwärtigen Bereichen und entlang der ruhigen Seitenstraßen die Wohnnutzung dominiert. In den oberen Etagen wird ausschließlich eine Wohnnutzung geplant, auch wenn hier nicht störende Gewerbe zulässig sind und die Nutzungsmischung ergänzen können. Darüber hinaus werden sowohl die Brandeck als gastronomische Einrichtung als auch die bestehende gewerbliche Nutzung im Nordwesten in die Planungen integriert und erhalten, so dass insgesamt ein belebtes Wohnquartier mit unterschiedlichen, sich ergänzenden Nutzungen entsteht. Bei der Planung wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, das Quartier nach außen zu öffnen, die Brandeck als einen Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens zu erhalten und in die neuen Strukturen zu integrieren, sowie Räume zu schaffen, in denen sich die Bewohner treffen und miteinander in Kontakt treten können. Zusammen mit der geplanten Nut-

zungsmischung soll so ein lebendiges Quartier entstehen, dass sich in die Nachbarschaft einfügt und diese ergänzt.

6.1.2 Architektur

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in der Oststadt von Offenburg soll eine hochwertige Architektur entstehen. Geplant ist, dass basierend auf dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Quartier für die einzelnen Baukörper verschiedene Architekten ihre Ideen präsentieren können. Differenziert wird dabei die Bebauung entlang der mittigen Fuß- und Radwegeverbindung betrachtet. Hier ist Raum für Sonderwohnformen, die in ihrer Form eher Stadthäusern als Geschosswohnungsbau ähneln und individuellen, alternativen Wohnraum anbieten sollen. In enger Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit den Architekten soll hier eine hohe Qualität bei den verschiedenen Wohnformen entstehen als Antwort auf die zunehmende Individualisierung des Wohnungsmarktes.

6.1.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept des städtebaulichen Entwurfes sieht vor, den individuellen Pkw-Verkehr oberirdisch vollständig aus dem Plangebiet herauszuhalten. So werden großzügige Tiefgaragen unter den einzelnen Baukörpern entstehen, die von Norden von der Zeller Straße und von Süden von der Turnhallestraße bzw. der Hildastraße erschlossen werden. Eine Zufahrt von der Moltkestraße ist nicht geplant, so dass der Verkehrsfluss auf dieser innerstädtisch bedeutenden Trasse nicht beeinträchtigt wird. Die Anbindung des Plangebiets an die verschiedenen Strukturen der Stadt sowie die überörtlichen Verkehrswege besteht bereits und wird durch die Planungen nicht verändert. In einem Verkehrsgutachten wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Trassen und Knotenpunkte den zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, ohne aus verkehrsplanerischer Sicht zu deutlichen Verschlechterungen der Gesamtsituation zu führen.

In den Tiefgaragen werden alle Stellplätze angeordnet, sowohl die notwendigen Stellplätze für die neuen Wohn- und Gewerbeeinheiten, als auch die Besucherstellplätze, so dass oberirdisch keine Flächen für den ruhenden Verkehr neu in Anspruch genommen werden müssen. So werden nach dem Stand der jetzigen Planung in der kleineren Tiefgarage im Westen etwa 42 Stellplätze, in der größeren, östlichen etwa 115 Stellplätze angelegt. Die Tiefgaragen sind zur Zeit so konzipiert, dass sie getrennt voneinander errichtet werden können, so dass eine Realisierung des Quartiers in Bauabschnitten möglich ist. Oberirdisch bleiben nur die bereits realisierten Stellplätze erhalten, sie werden planungsrechtlich gesichert, so dass die bestehende Nutzung auch langfristig in den rückwärtigen Grundstücksbereichen erhalten bleiben kann.

Neben den notwendigen Pkw-Stellplätzen soll auch ein großer Teil der Fahrradstellplätze in den Tiefgaragen angeordnet werden, so dass oberirdisch auch für Fahrradabstellflächen so gering wie möglich entsprechende Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Um jedoch zu vermeiden, dass Fahrräder wild im gesamten Plangebiet oder im Bereich der Hauseingänge abgestellt werden, werden auch in den Innenbereichen und in den Vorzonen entsprechende Abstellmöglichkeiten in einer angemessenen Größenordnung geschaffen. So werden im Plangebiet nach aktueller Planung etwa 365 Fahrradstellplätze errichtet, von denen etwa 115 oberirdisch angeordnet werden.

Die Durchwegung der Innenbereiche erfolgt nur für den Fuß- und Radverkehr, so dass für die Bewohner des neuen Quartiers aber auch der angrenzenden Bebau-

ungen die Möglichkeit der Querung besteht. Unterschieden wird dabei in die mittige Verbindung, die als Fuß- und Radweg auch für die Öffentlichkeit ausgebaut wird und die untergeordneten fußläufigen Wegeverbindungen im Inneren der Blockrandbebauung, die eher den Charakter von halböffentlichen Räumen haben.

6.1.4 Freiflächenkonzept / Grünordnung

Durch die gewählte Blockrandbebauung entstehen in den Innenbereichen Freiflächen, die individuell entsprechend dem Wettbewerbsentwurf gestaltet werden und somit jeweils einen eigenen Charakter entwickeln sollen. Gemeinsam ist allen Freibereichen, dass den Wohnungen in den Erdgeschossen kleine private Freiflächen zugeordnet werden. Hier können Terrassen, Rasenflächen, Pflanzbeete oder Sträucher und Hecken individuell angelegt und gepflegt werden. Diese privaten Bereiche sind jedoch reduziert, so dass im zentralen Innenbereich eine große gemeinsam nutzbare Freifläche entsteht.

Im östlichen Innenhof wird eine halböffentliche Freifläche entstehen. Sie wird umgeben von einem Birkenhain, der in einer Mulde gepflanzt wird, in der auch das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zur Versickerung bzw. Verdunstung gebracht wird. Dieser bepflanzte Ring umgibt eine innere Grünfläche, auf der sowohl Spielgeräte für Kinder als auch Bänke, Rasen- und Wegeflächen und eine Boccia-Bahn angelegt werden. Dieser halböffentliche Raum wird durch großzügige Zugänge nach Süden sowie in Richtung der neuen Querverbindung geöffnet, er liegt leicht erhöht, so dass Rampen den Eingang markieren und er wird in den Randbereichen durch Nebenanlagen sowie Stellplätze für Fahrräder gegen die privaten Grünflächen der Erdgeschosswohnungen abgegrenzt sein.



Städtebaulicher Entwurf mit Freiflächen, überarbeitetes Wettbewerbsergebnis
Wittfoth Architekten, unmaßstäblich, Stand Januar 2017

In der Diskussion zum Freiflächenkonzept wurde die Anfälligkeit von Allergikern bezüglich Birken angesprochen. Prof. Ing. (grad.) Stötzer wies in der Präsentation

zum Freiflächenkonzept explizit darauf hin, dass die Himalaya-Birke allergikerfreundlich ist.

Im westlichen Blockinnenbereich wird umgeben von der bereits bestehenden und der neuen Bebauung ebenfalls ein innerer Freiraum entstehen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen wird dieser jedoch kleinteiliger genutzt: Im Norden bleiben die bestehenden Stellplätze der gewerblichen Nutzung bestehen, auch der Biergarten mit seinen wertvollen Baumbeständen bleibt erhalten und soll als öffentliche Nutzung das Quartier beleben.

Die verbleibenden, der Wohnbebauung zugeordneten Freiflächen werden zum einen für die Wohnungen im Erdgeschoss als private Gärten genutzt, zum anderen soll das Kirschkarree entstehen. Hier sieht der Wettbewerbsentwurf vor, private Mietergärten anzulegen, umgrenzt von Baumpflanzungen und Nebenanlagen, so dass auch Mieter der oberen Geschosse die Möglichkeit erhalten, eine eigene Freifläche in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus wird auch hier ein Spielplatz vorgesehen. So werden verschiedene Nutzungsansprüche miteinander kombiniert und den Bewohnern angeboten.

Basierend auf dem Wettbewerbsentwurf wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein Freiflächenkonzept erarbeitet. Dieses ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Offenburg und dem Investor. Die Planung der Moltkestraße erfolgt in den nächsten Jahren. Bezüglich der Bepflanzung entlang der Moltkestraße ist im Freiflächenkonzept ein Vorschlag enthalten, der als Grundlage für die weitere Verkehrsplanung der Moltkestraße dienen soll.

6.1.5 Energiekonzept

Ein Energiekonzept für die Neubebauung des Kronenquartiers wird im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Offenburg abgestimmt. Verschiedene Rahmenbedingungen werden jedoch vorab gesichert, so wird im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Offenburg festgesetzt, dass der KfW 55 Standard bei der Bebauung einzuhalten ist, so dass eine Niedrigenergie-Bauweise umgesetzt wird. Darüber hinaus werden 3 verschiedene Konzepte geprüft:

- Nahwärmeversorgung über die Station Schiller-Gymnasium mit Unterstationen im Plangebiet,
- Eigene Technikzentrale im Plangebiet mit einem Blockheizkraftwerk und Bw-Kessel mit Unterstationen,
- Wasser-Wasser-Wärmepumpen unter Nutzung des bestehenden Tiefbrunnens inklusive Nutzung der Naturalkälte.

Welches der drei Konzepte realisiert wird, wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit dem Investor abgestimmt.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird zum einen als allgemeines Wohngebiet, zum anderen als Mischgebiet ausgewiesen. Das Mischgebiet umfasst im Nordwesten die bestehende Bebauung, die auch langfristig erhalten werden soll als Mischgebiet MI1, sowie die neu geplante Bebauung in den Bereichen entlang der Moltkestraße so-

wie der neuen Querverbindung als Mischgebiete MI2 und MI3, da hier teilweise auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden sollen. Die verbleibenden Bereiche sollen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Im Plangebiet werden verschiedene Nutzungen ausgeschlossen, so sind Gartenbaubetriebe oder Tankstellen nicht zulässig, da sie große Flächen in Anspruch nehmen und Nutzungskonflikte generieren würden. Darüber hinaus wären diese Nutzungen im städtebaulichen Kontext hier nicht richtig angeordnet, da sie dringend für den Wohnungsbau benötigte Flächen in Anspruch nehmen würden.

Im Wohngebiet sind darüber hinaus nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen, um dem aktuellen Bedarf in der Stadt Offenburg entsprechend, dringend benötigten Wohnraum zu realisieren. Die gewerblichen Nutzungen sollen in den Mischgebieten angesiedelt werden, um dort auch den Publikumsverkehr zu konzentrieren und das neue Quartier entsprechend zu beleben. Die nicht störenden gewerblichen Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet jedoch trotzdem zulässig, so dass eine Nutzungsmischung möglich ist. Entsprechend der umgebenden Bebauung in der Oststadt von Offenburg ist diese Nutzungsmischung gewollt, wobei der Fokus der gewerblichen Nutzung in den Mischgebieten liegen soll. Darüber hinaus sind im Mischgebiet Vergnügungstätten gemäß § 6 Abs. 2 und Abs. 3 ausgeschlossen. Diese würden sich nachteilig auf das neue Quartier auswirken und vor allem aufgrund der Nähe zu verschiedenen Schulen und Bildungseinrichtungen im direkten Umfeld des neuen Quartiers zu Konflikten führen.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg (Einzelhandelsanalyse 2000) ist eine Ansiedlung von großflächigem, insbesondere zentrenrelevantem Einzelhandel in diesem Bereich ausgeschlossen. Eine verträgliche, kleinteiligere Ergänzung des Nahversorgungsangebotes in der Oststadt ist jedoch wünschenswert, da diese der Versorgung des Quartiers dienen könnte. Dementsprechend wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen definiert, welche Sortimente nicht zulässig sind, und welche nur zulässig sind, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Neuansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Offenburg keine negativen Auswirkungen hat.

Über diese Festsetzungen zur Nutzung des Plangebiets hinaus wird auch eine Festsetzung aufgenommen, nach der im Erdgeschoss der Bebauung entlang der Moltkestraße eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Diese Festsetzung wurde aufgenommen, da die Moltkestraße als wichtige Verkehrsstraße innerhalb der Stadt Offenburg eine hohe Frequenz sowohl durch Autofahrer als auch durch Fußgänger- und Radverkehr hat. Dementsprechend sollen hier im Erdgeschoss die gewerblichen Nutzungen angesiedelt werden, um die Qualität der Moltkestraße aufzuwerten und attraktive gewerbliche Flächen zu schaffen.

6.2.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die verschiedenen Parameter definiert. Insgesamt basieren die Festsetzungen auf dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs sowie der Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die verschiedenen Teilbereiche entsprechend dem städtebaulichen Entwurf festgesetzt. So wird im MI1 die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert bildet den Bestand ab und gibt den Eigentümern in einem angemessenen Rahmen Möglichkeiten den Bestand zu erneuern.

Im Mischgebiet MI2 wird die zulässige GRZ auf 0,25, im Mischgebiet MI3 auf 0,5 und im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Diese Werte liegen unter den zulässigen Werten der Baunutzungsverordnung und ermöglichen eine angemessene dichte Bebauung in diesem zentralen Teil von Offenburg, wobei eine dichte Blockrandbebauung entsteht, die inneren Bereiche jedoch von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Im gesamten Plangebiet werden die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ definiert: Durch Nebenanlagen sowie versiegelte Flächen wie Wege und Stellplätze können entsprechend der Baunutzungsverordnung diese festgesetzten Werte um bis zu 50 % überschritten werden, so dass in dem Mischgebiet MI2 maximal eine GRZ von 0,375, im Mischgebiet MI3 von 0,75 und in den allgemeinen Wohngebieten maximal eine GRZ von 0,6 erreicht werden kann. Nur durch Tiefgaragen darf das Grundstück darüber hinaus noch in Anspruch genommen werden, im Mischgebiet MI2 bis zu einer GRZ von 0,35 und im Mischgebiet MI3 bis zu einer GRZ von 1,0. Diese Überschreitung ermöglicht die Unterbringung aller notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage, so dass in den Mischgebieten MI2 und MI3 sowie den allgemeinen Wohngebieten keine oberirdischen Stellplätze oder Garagen errichtet werden müssen. So können die Freiflächen entsprechend dem Freiflächenkonzept gestaltet werden: Ein angenehmes Wohnumfeld entsteht, das nicht vom ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird und darüber hinaus positive Auswirkungen auf die Natur und Umwelt (Mikroklima, Tiere, Boden) hat.

Um negative Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu vermeiden, sind die Tiefgaragendächer zu begrünen und mit einer entsprechenden Substratschicht zu überdecken, so dass der Eingriff in die Natur minimiert werden kann. Im Mischgebiet MI1 wird darüber hinaus, basierend auf der tatsächlichen Nutzung, die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten ermöglicht, so dass hier eine GRZ von 0,8 realisiert werden kann.

Geschossflächenzahl

Im Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da die zulässige Bebauung hinreichend durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in dem Teil des Geltungsbereiches, der bisher durch die Brauerei und das Kino genutzt wurde und der nun einer Neubebauung zugeführt werden soll, eine Geschossflächenzahl von insgesamt etwa 1,38 erreicht wird. Dieser Wert liegt leicht über der, in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenze einer GFZ für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete von 1,2. Das Plangebiet liegt jedoch im Innenstadtbereich der Stadt Offenburg, die Umgebung ist durch eine ähnlich dichte Bebauung geprägt und die Schaffung eines neuen Blockrandes im Kontrast zu freigehaltenen Innenbereichen mit einer hohen Aufenthaltsqualität lässt die Überschreitung der Geschossflächenzahl auf einen Wert von 1,38 städtebaulich verträglich erscheinen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden daher nicht beeinträchtigt.

Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe/ Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zum einen durch die Zahl der Vollgeschosse, zum anderen durch die Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert. Beide Festsetzungen wurden für die einzelnen Bereiche so gewählt, dass insgesamt ein homogenes Stadtquartier entsteht.

Es werden Gebäudehöhen von 14,0 m sowie 4 Vollgeschosse zugelassen. Ausnahmen hiervon bilden lediglich der geplante Wohnturm im Südosten des Plange-

biets, hier können 6 Vollgeschosse bis zu einer Höhe von 20,0 m realisiert werden, sowie die bestehende Bebauung im Nordwesten. Hier wurde bereits ein gewerblich genutztes Gebäude mit etwa 18 m Gebäudehöhe gebaut, das in den Festsetzungen entsprechend abgebildet wird, so dass es auch zukünftig planungsrechtlich zulässig ist. Unterschieden wird jedoch zwischen dem hohen, bestehenden Gebäude entlang der Zeller Straße und dem Gebäudeteil im rückwärtigen Bereich. Dieses ist heute schon deutlich niedriger und soll dementsprechend auch im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert werden. Im Zuge einer möglichen Neubebauung dieses Grundstücks wird dann zu entscheiden sein, ob eine Neubebauung sich am Bestand orientiert, oder ob entsprechend dem Wettbewerbentwurf auch hier eine höhere Bebauung realisiert werden kann. Da jedoch mittel- bis langfristig hier kein Änderungsbedarf besteht, wird im nun vorliegenden Bebauungsplan der Bestand abgebildet, so dass ein harmonisches Zusammenspiel der Bebauung entsteht. Im Bereich der Brandeck wird die Festsetzung ebenfalls für die zulässige Höhe so definiert, dass sie den Bestand abbildet.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe beziehen sich im gesamten Plangebiet auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußbodenhöhe), so dass trotz des leicht abfallenden Geländes einheitliche Gebäudehöhen entstehen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird so definiert, dass die geplanten Tiefgaragen untergebracht werden können und das Gefälle im Gelände ausgeglichen werden kann. Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets wird die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe auf 166,00 n.ü.NN, im westlichen Teilbereich auf 165,50 m.ü.NN. festgelegt, die Trennung wird durch die nord-süd-orientierte private Verkehrsfläche (Fußwegeverbindung) definiert. Durch diese Festsetzung ist es möglich, dass die Erdgeschosse im östlichen Teilbereich um bis zu etwa 1,2 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen (im Kreuzungsbereich der Querverbindung mit der Zeller Straße), während sie entlang der Moltkestraße fast ebenerdig liegt. Im westlichen Teilbereich liegt dann die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe etwas darunter, da hier ansonsten zu große Unterschiede zu den begleitenden Verkehrsflächen entstehen würden.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch technische Aufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden, so dass beispielsweise Aufzugüberfahrten oder andere technische Anlagen auf den Dächern der Gebäude untergebracht werden können. Um das städtebauliche Erscheinungsbild jedoch nicht negativ zu beeinträchtigen müssen diese Anlagen mindestens 1,5 m hinter der Dachaußenkante zurückbleiben, so dass sie aus dem Straßenraum nicht wahrgenommen werden können. Auch Solaranlagen können auf den Dächern angebracht werden und die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Die Stadt möchte damit die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle ausdrücklich fördern, um so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Neben den Hauptgebäuden werden durch den Bebauungsplan auch Festsetzungen für die zulässigen Nebenanlagen definiert, um eine gute städtebauliche Qualität sicher zu stellen und die Blockinnenbereiche weit möglichst von Einbauten freizuhalten. So dürfen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllcontainer oder Fahrradstellplätze eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Auch die Höhe der Tiefgaragen wird begrenzt auf die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe, so dass insgesamt im Plangebiet ein harmonisches Stadtbild entsteht mit einheitlichen Höhen für Nebenanlagen und Tiefgaragen, die trotz des leicht abfallenden Geländes nicht zu weit aus dem Boden herauskommen. Durch die einheitliche Festsetzung der zulässigen Höhe wird im Plangebiet jeweils für die Bau-

blöcke im Osten und Westen eine einheitliche Ebene über den Tiefgaragen geschaffen, die nur in geringem Umfang durch technisch notwendige Aufbauten (Entlüftungsanlagen, Baumeinfassungen) sowie Brüstungen, Mauern und Geländer überschritten werden darf. Durch die Begrenzung der Höhenlage der Tiefgaragen wird vermieden, dass Sockelgeschosse in einer Höhe entstehen können, die negativ auf den öffentlichen Raum wirken würden. Gleichzeitig berücksichtigt die Höhenfestsetzung jedoch die Bodenverhältnisse und den Grundwasserstand und ermöglicht daher, dass die Sockelgeschosse in angemessener Weise aus dem Boden herausragen können. Die zulässigen Höhen der Nebenanlagen beziehen sich jeweils auf das Gelände nach der Fertigstellung der Baumaßnahme.

Nur im Mischgebiet MI1 sind Nebenanlagen auch mit einer größeren Höhe zulässig. Hier sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 80 m² auch bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Diese Festsetzung zielt darauf ab, den bestehenden Pavillon im Garten des Biergartens planungsrechtlich zu sichern.

6.2.3 **Bauweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die in diesem Fall definiert wird als geschlossene Bauweise, wobei durch Baulinien seitliche Abstände zu Grundstücksgrenzen oder innerhalb des Plangebiets definiert werden. Ziel ist es, einen Blockrand auszubilden, der als möglichst geschlossene Bebauung in Erscheinung tritt. Aufgrund der Brandschutzanforderungen ist es jedoch notwendig, den Blockrand an einigen wenigen Stellen aufzubrechen, so dass im Notfall die Feuerwehr auch in die Innenbereiche einfahren und entsprechend agieren kann. Diese notwendigen Durchbrüche sind jedoch so dimensioniert, dass die Brandschutzbestimmungen eingehalten werden, darüber hinaus jedoch die Abstände minimiert sind, so dass der Eingriff in den Blockrand auf das notwendige Maß reduziert wird. Für die Wohnungen in diesen Bereichen ist durch die Orientierung sowohl in den angrenzenden Straßenraum als auch zum Blockinnenbereich gewährleistet, dass trotz der hohen Dichte die Wohnqualität gewährleistet ist.

6.2.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

Damit sich das städtebauliche Konzept bei der Umsetzung möglichst nah am städtebaulichen Entwurf des Wettbewerbssiegers orientiert, werden im Bebauungsplan Baufenster dargestellt, die sich an die geplanten Gebäude halten. Die Baufenster werden durch Baugrenzen definiert, nur in wenigen Teilbereichen werden Baulinien dargestellt. Ziel ist es, einen möglichst geschlossenen Blockrand auszubilden, der sich in die umgebende Bebauung einpasst und das historisch gewachsene Stadtbild der Oststadt von Offenburg ergänzt.

Die Baulinien definieren die notwendigen Durchlässe, die aufgrund des Brandschutzes notwendig werden, so dass die Feuerwehr im Brandfall mit ihren Fahrzeugen auch in die Innenhöfe zufahren kann.

Die Baugrenzen definieren die zulässigen Baukörper, Überschreitungsmöglichkeiten darüber hinaus werden gesondert festgesetzt: So dürfen die Baugrenzen zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, also nach Außen, nicht überschritten werden, auch nicht im Rahmen der nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässigen geringfügigen Maßes. So entstehen geradlinige Fassaden ohne vorgesezte Balkone oder Vorbauten, die sich an die typische Bebauung der Umgebung anpassen und den Straßenraum ruhig fassen. Auch die Baulinien dürfen nicht überschritten werden, da hier die Durchlässe im Blockrand definiert sind, die nicht durch Einbauten

verengt werden sollen. Lediglich Eingangsüberdachungen sind in diesen Bereichen zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,5 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenzen oder Baulinien hinausragen. Darüber hinaus sind noch Sichtschutzwände zwischen zwei privaten Gärten zulässig, jedoch begrenzt in Höhe und Breite, so dass die Bewohner der Erdgeschosse ihre privaten Freiflächen gegeneinander abgrenzen können, der Gesamteindruck des Straßenraums jedoch nicht beeinträchtigt wird.

Für den Blockinnenbereich sind die Überschreitungsmöglichkeiten großzügiger: Hier dürfen Balkone und Eingangsüberdachungen die Baugrenzen überschreiten um bis zu 2,2 m in einer Breite von bis zu 5,5 m, wenn sie zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche (geschossweise berechnet) in Anspruch nehmen. So können die Wohnungen durch individuelle Freisitze ergänzt werden, die aufgrund der Größe den Wohnbereich sinnvoll erweitern. Gleichzeitig wird jedoch die Fassade in ihrer Wahrnehmbarkeit erhalten, da nur 50 % der Fläche in Anspruch genommen werden darf. Im Erdgeschoss dürfen als Trennung der privaten Freiflächen zusätzlich Sichtschutzwände die Baugrenzen überschreiten, so dass die privaten Terrassen gegeneinander abgegrenzt werden können. Auch hier wird jedoch das Maß beschränkt, so dass diese Sichtschutzwände nicht übermäßig in Erscheinung treten und das Bild der Innenhöfe negativ beeinflussen. Diese Sichtschutzwände sind auch zu den Verkehrsflächen hin zulässig, da auch hier die privaten Freisitze gegeneinander zum Schutz der Privatsphäre der einzelnen Bewohner abgegrenzt werden sollen.

Terrassen sind als ebenerdige Nebenanlagen ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig, da sie nicht baulich in Erscheinung treten und dementsprechend nur nachrangig wahrgenommen werden können.

Unterirdisch durch Tiefgaragen oder Keller dürfen die Baulinien und Baugrenzen ebenfalls überschritten werden, so dass die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden können.

6.2.5 Flächen für Nebenanlagen

Basierend auf dem städtebaulichen Entwurf werden die Festsetzungen zu den Nebenanlagen so gefasst, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen wie Mülleinhäusungen oder überdachte Fahrradstellplätze konzentriert werden, so dass die Blockinnenbereiche so weit wie möglich von einer Bebauung freigehalten werden. Unterschieden wird dabei in dargestellte Zonen für Nebenanlagen in der Planzeichnung und in textlich definierte Bereiche. Diese sollen entsprechende Nebenanlagen im Bereich der Hauseingänge ermöglichen, d.h. sie sollen von diesen direkt zugänglich sein, einen Abstand von 5,0 m nicht überschreiten und maximal 25 m groß sein. So können sowohl Fahrradstellplätze als auch Müllcontainer sinnvoll sowohl im Innen- als auch im Außenbereich angeordnet und leicht zugänglich hergestellt werden, ohne sie zum Zeitpunkt der Planerstellung verorten zu müssen, da die Gebäudezugänge in ihrer Lage noch nicht bekannt, bzw. noch in Planung sind.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung Zonen für Nebenanlagen dargestellt, in denen ebenfalls entsprechende Anlagen zulässig sind, so dass die notwendige Zahl an oberirdischen, überdachten Fahrradabstellplätzen und Müllcontainer angeordnet werden können. Auch die notwendigen Rampen sollen in diesen Zonen angeordnet werden. Diese werden nötig, um die Innenhöfe für die Feuerwehr sowie die Fahrräder befahrbar zu machen.

Baulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig, so dass beispielsweise Müllauffstellflächen oder Fahrradbügel flexibel angeordnet werden können.

Im Bereich zwischen der Bebauung und der Moltkestraße sind keine Nebenanlagen zulässig, auch nicht innerhalb des Baufensters, d.h. im Bereich des zurückversetzten Erdgeschosses. Diese Festsetzung soll entsprechend der Bedeutung des Straßenraumes der Moltkestraße gewährleisten, dass hier keine Nebenanlagen entstehen, die das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinträchtigen würden. Eine Ausnahme sind Fahrradbügel, diese sollen realisiert werden können, so dass die Kunden der Gewerbeeinheiten ihre Räder abstellen können.

Im Bereich des Mischgebiet MI1 sind die Festsetzungen für die Nebenanlagen anders definiert, hier soll wiederum der Bestand gesichert werden, es soll jedoch auch vermieden werden, dass zu viele, zu große Nebenanlagen im Blockinnenbereich entstehen und damit die wenigen Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sind generell im Plangebiet zulässig, so dass beispielsweise Trafostationen oder Verteilerkästen zweckdienlich angeordnet werden können.

6.2.6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen wurden ebenfalls bezüglich der vorgenommenen Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfes übernommen. Ziel ist es, die Freibereiche von Stellplätzen und Garagen frei zu halten. So sollen im Bereich der Neubebauung (WA, MI2 und MI3) alle notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, so dass hier oberirdisch weder Garagen, noch Carports oder Stellplätze zulässig sind. Die Tiefgarage hingegen, ist in der dargestellten Zone für Tiefgaragen zulässig.

Im Bereich der bereits bestehenden Bebauung (MI1) werden die Garagen gesichert, indem hier eine entsprechende Zone für Garagen in der Planzeichnung festgesetzt wird, die den Bestand abbildet. Darüber hinaus sind zusätzliche Garagen oder Carports auch hier nicht zulässig, so dass die Blockinnenbereiche möglichst frei von einer Bebauung gehalten werden. Stellplätze hingegen sind in den rückwärtigen Grundstücksteilen des MI1 generell zulässig, so dass hier die bereits vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich gesichert sind.

6.2.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet umfasst fast den kompletten Baublock zwischen der Zeller Straße in Norden, der Moltkestraße im Osten und der Turnhallestraße im Süden. Die Verkehrsflächen werden nur untergeordnet (im Norden) in die Planungen mit aufgenommen, da hier kein Änderungsbedarf besteht. Lediglich Bereiche für Einfahrten in die Tiefgaragen werden definiert, die so angeordnet wurden, dass im Zuge der konkreten Planungen noch eine angemessene Flexibilität besteht, die Bereiche für die möglichen Einfahrten jedoch schon hinreichend präzisiert sind, so dass der Eingriff in den öffentlichen Straßenraum reduziert wird.

Entlang der Moltkestraße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten definiert, da der Moltkestraße als eine der bedeutenden Verkehrsstrassen innerhalb der Stadt Offenburg eine hohe Bedeutung zukommt, so dass Behinderungen des Verkehrsflusses durch Ein- und Ausfahrten auf die Grundstücke vermieden werden sollen.

Darüber hinaus wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient als Nord-Südverbindung, die die Durchwegbarkeit des Baublocks für Fußgänger und Radfahrer erleichtert, sie belebt den Raum innerhalb des Quartiers und gliedert die neue Bebauung in Bereiche unterschiedlicher Nutzung und Zuordnung. Darüber hinaus kann diese Trasse gegebenenfalls durch Rettungsfahrzeuge oder die Müllabfuhr genutzt werden.

6.2.8 **Geh- und Fahrrecht**

Bisher wird das Plangebiet durch die Brauerei genutzt, eine Durchwegbarkeit ist nur in einem sehr geringen Maß möglich (im Bereich des Biergartens der Brandeck). Um hier auch für die Bewohner der Umgebung eine Aufwertung zu erreichen, wird zentral eine private Verkehrsfläche in die Planungen integriert, die durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgängern und Radfahrern auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

6.2.9 **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Westen des Plangebiets verläuft die Moltkestraße, die als eine der zentralen Erschließungsstraßen in Offenburg fungiert und dementsprechend vom Verkehr belastet ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde demnach ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Belastungen des geplanten Wohnquartiers darstellt, bewertet und entsprechend notwendige Maßnahmen definiert. Die notwendigen Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß den geltenden Gesetzen und Richtlinien gesichert sind. Die Festsetzungen, unter anderem die Darstellung von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung, gehen dabei von einem worst-case-szenario aus, d.h. den Berechnungen liegen die Annahmen einer freien Schallausbreitung zugrunde. Im Zuge der Bebauung des Plangebiets kann jedoch davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung entlang der Moltkestraße für die rückwärtigen Bereiche eine deutliche Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden kann, so dass in diesem Fall die notwendigen Schutzmaßnahmen an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden können.

Neben dem Verkehrslärm wird in dem Gutachten auch die Belastung des Plangebiets durch Gewerbelärm thematisiert und bewertet. Die „Brandeck“ als Gastronomiebetrieb mit dem angeschlossenen Biergarten stellt dabei die relevante Lärmquelle dar. Das Gutachten kommt jedoch zu dem Schluss, dass die verschiedenen Grenz- und Richtwerte eingehalten werden, so lange eine Bewirtung nach 23 Uhr im Biergarten ausgeschlossen ist. Basierend auf der gültigen Schanklizenz sowie der „Rechtsverordnung der Stadt Offenburg über die Festsetzung der Sperrzeit für Garten- und Speisewirtschaften im Stadtquartier Offenburg“ ist dies momentan gewährleistet. Um die Nachtzeit entsprechend einzuhalten soll in diesem Fall die nach TA Lärm Nr. 6.4 mögliche Verschiebung der Nachtzeit um eine Stunde nach hinten vorgenommen werden. Diese Verschiebung der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 auf 23:00 – 7:00 ist zulässig, wenn dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. In diesem Fall bildet die oben genannte Sperrzeitenverordnung der Stadt Offenburg den Rahmen, da mit dieser Verordnung für die Garten- und Speisewirtschaften einheitlich die Bewirtung bis 23 Uhr grundsätzlich geregelt wird, so dass davon auszugehen ist, dass mit dieser Verordnung bereits die Nachtzeiten verschoben für die betroffenen Gastronomiebetriebe verschoben sind.

6.2.10 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Brauereigelände ist heute fast vollständig bebaut, es sind nur wenige kleine Flächen unversiegelt, so dass bezüglich der Umwelt das Plangebiet heute eine sehr geringe Wertigkeit besitzt. Lediglich für Vögel und Fledermäuse, die in den teilweise sehr alten Gebäuden der Brauerei Nistmöglichkeiten gefunden haben, kommt es durch den Abriss der Gebäude zu einer Beeinträchtigung der Situation. Um dies zu vermeiden wurde ein Artenschutzgutachten angefertigt, das auf der Basis verschiedener Untersuchungen den Bestand an Tieren auf dem Grundstück ermittelt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tiere definiert. Das Gutachten liegt den Unterlagen zur Offenlage bei, die definierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe wurden in den Bebauungsplan „Kronenquartier“ beziehungsweise in die Hinweise mit aufgenommen. Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen thematisiert:

- Baumfällungen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten sowie der Winterruhe
- Nisthilfen für Mauersegler vor dem Abriss der Gebäude (CEF-Maßnahme)
- Kunstquartiere für Fledermäuse an der neuen Bebauung bzw. außerhalb des Plangebiets

In enger Zusammenarbeit des Investors, einem fachkundigen Ökologen und Vertretern der Stadt Offenburg wurden die Kunstquartiere und Nisthilfen bereits aufgehängt, so dass die Maßnahmen umgesetzt sind.

Weitere Festsetzungen zur Aufwertung der ökologischen Funktion des Plangebietes beziehen sich auf die Begrünung der Dächer. Es wird dabei unterschieden in die Flachdächer der Hauptgebäude, die Dächer der Nebenanlagen und die Dächer der Tiefgaragen. Die Dächer der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen, wobei eine Substratschicht von mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht vorgeschrieben ist. Somit kann zum einen gewährleistet werden, dass die Begrünung einen angemessenen Wurzelraum zur Verfügung hat, zum anderen wird in dieser Substratschicht das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und gespeichert, so dass auch bezüglich der Verdunstung und Regenrückhaltung eine Aufwertung der ökologischen Funktion des Plangebiets erreicht werden kann. Die Dächer von Nebenanlagen hingegen können auch mit einer weitaus geringeren Substratschicht realisiert werden, da die Flächen im Sinne einer Niederschlagswasserrückhaltung zu gering sind, um Einfluss zu nehmen, zum anderen die Nebenanlagen eher zurückhaltend in Erscheinung treten sollen, so dass eine massive Dachbegrünung hier vermieden werden soll. Diese Nebenanlagen sollen entsprechend den Angaben im Freiflächengestaltungsplan mit einer 3 cm dicken Substratschicht ausgestattet werden auf denen eine Bepflanzung mit Sedum-Arten vorgenommen wird. Diese werden in unterschiedlichen Farben gepflanzt, so dass aus den oberen Geschossen sichtbar, eine Gestaltung der Freiflächen durch farbliche Akzente realisiert wird. Die Dächer der Tiefgaragen, die nicht von Gebäuden bestanden werden, sind mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu errichten, in Bereichen, in denen die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung vorgesehen ist sogar von 80 cm, so dass entsprechende Pflanzungen von flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern in den Bereichen der Privatgärten möglich ist.

Darüber hinaus sind Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, so dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann und die Versiegelung des Bodens minimiert wird.

Auch die Materialität von Dächern wird beschränkt, so dass keine schädlichen Ionen in den Boden und das Grundwasser ausgewaschen werden.

Eine weitere Festsetzung definiert die Verwendung von insektenschonenden Außenbeleuchtungen, da durch die Verwendung entsprechender Leuchtmittel die Fallenwirkung für Insekten verringert werden kann.

6.2.11 **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

Begleitend zum städtebaulichen Entwurf wurden im Rahmen des Wettbewerbs verschiedene Aussagen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Diese bilden einen wesentlichen Bestandteil der Qualität des Entwurfes und sollen dementsprechend auch im Rahmen des Bebauungsplans gesichert werden. So werden in den Blockinnenbereichen 2 Flächen definiert, auf denen eine Bepflanzung stattfinden soll. Im Inneren des östlichen Blocks soll ein Birkenhain entstehen, der kontinuierlich gepflegt und erneuert werden soll, so dass durch eine unterschiedliche Altersstruktur der Bäume ein wertvoller ökologischer Raum geschaffen wird. Dieser Hain wird als äußerer Ring innerhalb dieser Freifläche in einer Mulde gepflanzt, die als Versickerungsmulde angelegt ist und als solche das anfallende Niederschlagswasser der umgebenden Bebauung aufnimmt. Im Inneren dieses Hains soll eine Grünfläche angelegt werden, in der Spielgeräte und Ruhemöglichkeiten angeordnet werden, so dass die Bewohner des Quartiers die Flächen in Anspruch nehmen können. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen aufgenommen, wie viele Bäume zu pflanzen sind, dass sie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind, und dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes eine Ersatzpflanzung durchzuführen ist.

Im westlichen Blockinnenbereich soll im Süden ebenfalls eine attraktive Freifläche entstehen. Hier wird, umgeben von einer Versickerungsmulde, eine Gartenfläche angelegt, die den Bewohnern der oberen Stockwerke zur Verfügung gestellt werden soll. Dementsprechend wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass hier Bäume zu pflanzen sind (als Einrahmung). Darüber hinaus kann auch hier ein Spielplatz angelegt werden, der die Freiraumqualität des Plangebiets aufwertet.

In den privaten Gärten in den Randbereichen der Blockinnenbereiche werden ebenfalls Bäume und Sträucher zu pflanzen sein, hier jedoch wenige und entsprechend der Lage auf der Tiefgarage eher flachwurzelnde, kleinere Terrassenbäume.

Darüber hinaus werden Festsetzungen in die Planungen aufgenommen, die die bestehenden, ökologisch wertvollen Bäume zum Erhalt festsetzen, so dass vor allem die Bäume im Bereich des Biergartens der Brandeck geschützt sind. Diese sind neben ihrer ökologischen Wertigkeit auch charakteristische Bäume, die den bestehenden Freiraum prägen. Zum Schutz dieser Bäume wird ebenfalls in die Planungen aufgenommen, dass der Wurzelbereich zu schützen ist, so dass nicht durch Baumaßnahmen hier Schäden verursacht werden, die zum Absterben der Bäume führen.

Die verschiedenen Festsetzungen bilden das erarbeitete Freiflächenkonzept ab. Dieses wurde parallel zum städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt und wird als Bestandteil im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Offenburg und den Investor verbindlich. Darüber hinaus ist dieses Konzept ein Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

6.3.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen im Plangebiet sind im Mischgebiet MI1 Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° sowie Flachdächer oder flach geneigte Dächer. Damit sind Dachformen analog der umgebenden historisch gewachsenen Bebauung aber auch moderne Dachformen zulässig. Diese Dachformen bilden den Bestand ab, der weiterhin erhalten bleiben soll.

In den Mischgebieten MI2 und MI3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 6° zulässig, so dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch Vollgeschosse ausgenutzt werden können und damit die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Sinne der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum innerhalb der Stadt verbessert wird. Die historisch gewachsene Dachlandschaft der Umgebung wird ergänzt und harmonisch weiterentwickelt.

6.3.2 Dacheindeckungen

Eine Festsetzung zu den Dacheindeckungen wird nur für Sattel- und Walmdächer getroffen, da Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen sind. Für Sattel- und Walmdächer hingegen werden sowohl die möglichen Farben, als auch die Materialität der Dacheindeckungen eingeschränkt, so dass Dächer entstehen, die sich in die Umgebung einfügen und nicht negativ in Erscheinung treten.

Eine eigene Festsetzung zu Solaranlagen wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, nach der diese Anlagen aus blendfreiem Material herzustellen sind. So sollen negative Auswirkungen zum Beispiel durch die Blendwirkung vermieden werden.

6.3.3 Dachaufbauten

Auch Festsetzungen zu Dachaufbauten werden nur für das Mischgebiet MI1 getroffen, da nur hier Dächer mit einer entsprechenden Dachneigung zulässig sind. Hier wurden die Möglichkeiten dahingehend eingeschränkt, dass nur Dachaufbauten zulässig sind, die nicht zu massiv in Erscheinung treten und die das Dach als solches nicht optisch überlagern. Konkret bedeutet dies, dass Mindestabstände zur Traufe, zum Dachfirst und zu den Ortgängen einzuhalten sind und dass Dachaufbauten nur auf einer Länge von maximal 50% der Dachfläche zulässig sind.

6.3.4 Gestaltung der Gebäude

Der Wettbewerbsentwurf hat mit Hilfe von Rücksprüngen sowohl in den Obergeschossen als auch auf der Ebene des Erdgeschosses eine städtebaulich interessante, abwechslungsreiche Fassadengestaltung geschaffen. Diese Rücksprünge sollen über eine entsprechende Festsetzung gesichert werden, dementsprechend werden in der Planzeichnung die verschiedenen Fassaden gekennzeichnet, an denen entweder im obersten Geschoss ein Rücksprung von mindestens 2 m oder im Erdgeschoss ein Rücksprung von entweder 1 m oder 2 m eingehalten werden muss. Vor allem entlang der Moltkestraße wird durch diesen Rücksprung im Erdgeschoss die städtebauliche Qualität aufgewertet, da der bestehende öffentliche Raum durch diesen halböffentlichen, überdachten Freiraum ergänzt wird. Zusammen mit den Festsetzungen zu den Nebenanlagen und den Einfriedungen entstehen so repräsentative Eingangsbereiche für die gewerblichen Nutzungen, die hier angesiedelt werden sollen. Um die Fassade hier jedoch zu gliedern und damit zu

beruhigen, dürfen in den Eingangsbereichen Vorbauten in diesen Rücksprung hineinreichen, jedoch nur um einen Meter und auf einer Breite von maximal 5,0 m. So können die Eingangsbereiche definiert werden, um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer individuellen Adressbildung zu geben.

Entlang der Turnhallestraße muss das Erdgeschoss um mindestens einen Meter nach hinten verspringen. In diesem Bereich können jedoch die privaten Terrassen angelegt werden, so dass die hier geplanten Wohnungen einen entsprechenden Freiraum erhalten. Da die Bebauung sehr nah an den Fußweg heranrückt, wird durch diesen Rücksprung ein Mindestmaß an privater Freifläche für die Mieter geschaffen, aber auch für die Fußgänger der Straßenraum optisch verbreitert.

Die Obergeschosse im Bereich des östlichen Blockinnenbereichs sowie entlang der querenden privaten Verkehrsfläche sind jeweils um 2 m zurückzusetzen. Damit tritt die Bebauung hier nicht als 4-geschossig in Erscheinung, so dass vor allem im Innenhof die wahrgenommene Dichte verringert wird.

6.3.5 Müllbehälterstandorte

Freistehende Müllbehälter sind gegenüber dem Straßenraum, anderen öffentlichen Räumen und privaten Erschließungswegen abzuschirmen. Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

6.3.6 Einfriedungen

Zu den Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf für das Kronenquartier formuliert. Ziel ist es, ein Quartier zu entwickeln, dass nach außen nicht durch zu hohe Einfriedungen oder Pflanzungen abweisend wirkt, das sich gut in die Umgebung einpasst, auf der anderen Seite jedoch auch die notwendigen privaten und halböffentlichen Räume schafft und gegeneinander abgrenzt. Zu den öffentlichen Räumen hin, also zu den umgebenden Straßen, aber auch zur inneren Erschließungsachse werden demnach die Festsetzungen so getroffen, dass Einfriedungen möglichst den offenen Charakter des Quartiers widerspiegeln.

Aufgrund der Neigung des Plangebiets und der geplanten Tiefgaragen kommt es jedoch, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe teilweise um einen guten Meter höher liegt als die angrenzenden Straßenräume. Um die privaten Vorzonen für die Bewohner nutzbar zu machen, soll hier das Gelände angeschüttet werden, so dass ebene Freiflächen auf den Erdgeschossfußbodenniveau entstehen. Die dadurch notwendigen Stützmauern sollen jedoch so gestaltet werden, dass sie nur bis zu einer Höhe von 0,5 m in Erscheinung treten. Dann sollen sie um mindestens 0,4 m zurückspringen, so dass eine Begrünung der verbleibenden Stützmauer erfolgen kann. Hier können entweder durch rankende Pflanzen entsprechende Begrünungen entstehen, oder durch die Pflanzung von standortheimischen Pflanzen farbliche Akzente gesetzt werden. Entsprechende Aussagen sind im Freiflächengestaltungsplan zu treffen.

Die Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,7 m nicht überschreiten, darüber sind nur noch transparente Absturzsicherungen zulässig, beispielsweise in der Form von Geländern, aber nur so hoch, wie es baurechtlich notwendig ist, d.h. bis zur

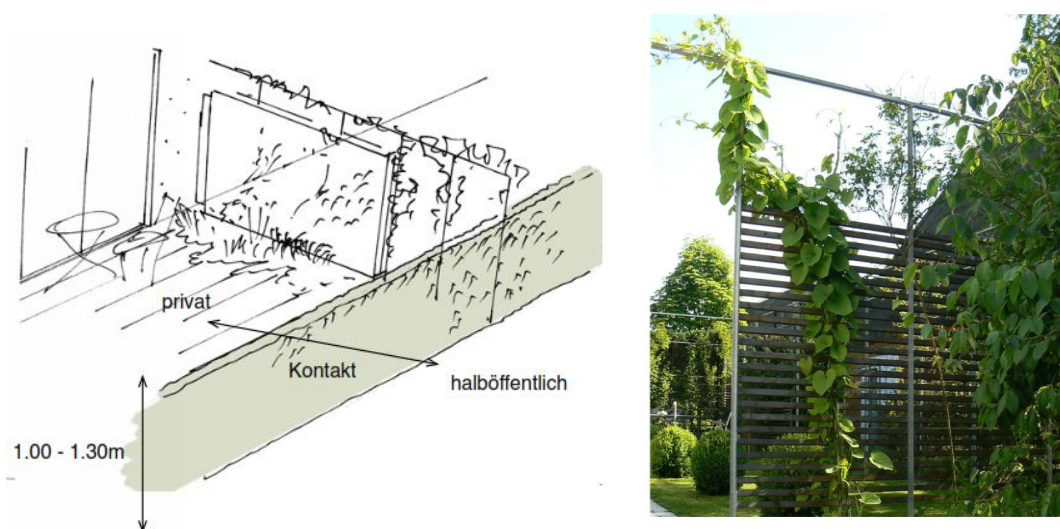
Mindesthöhe der Absturzsicherung. Um die Festsetzung zu verdeutlichen wurde eine entsprechende Skizze aus dem Freiflächenkonzept in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Sollte auf das Anschütten des Geländes verzichtet werden, sowie für die Bereiche der bestehenden Bebauung im MI1, wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig sind. Auch Maschendraht- und Drahtzäune werden in ihrer Höhe beschränkt und sind generell nur zulässig, wenn sie durch eine Heckenvor- oder Heckenhinterpflanzung begrünt werden. Diese Festsetzung trifft vor allem auch den Bereich des Biergartens. Hier ist heute im Bereich der Grundstücksgrenze zum Brauereigelände durch die bestehende Bebauung eine starke Trennung vorhanden. Sollte diese Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt jedoch entfallen, soll hier zur privaten Verkehrsfläche hin eine lockerere Einfriedung errichtet werden, so dass der Biergarten einladend wirkt und vom öffentlichen Raum auch wahrnehmbar wird und diesen im Gegenzug belebt.

Entlang der Moltkestraße sind Einfriedungen nicht zulässig. Hier sollen zum einen die gewerblichen Nutzungen wahrnehmbar und zugänglich bleiben, zum anderen soll der Straßenraum erweitert werden, so dass hier verschiedene andere Gestaltungselemente platziert werden können, um die Moltkestraße in ihrer Qualität als eine der wichtigen Erschließungsstraßen von Offenburg aufzuwerten.

Zu den Innenbereichen

In den Innenhofbereichen liegen die privaten Gärten sowie die privaten Grünflächen, auf denen sich die Bewohner der Quartiers aufhalten, gegenseitig in Kontakt treten und die Kinder in einem geschützten Raum spielen können. Hier werden die Festsetzungen zu den Einfriedungen so getroffen, dass sich die Bewohner in ihren privaten Gärten abschirmen können, so sind Einfriedungen bis zu 1,0 m zulässig. Zwischen den einzelnen privaten Gärten können darüber hinaus auch Nebenanlagen zum Sichtschutz (max. 2 x 3 m) errichtet werden, zum Beispiel in Form von Holzpalisaden, so dass eine angemessene Privatsphäre gesichert ist. Diese können zusätzlich durch Rankgerüste ergänzt werden. Die Höhe der Einfriedungen erlaubt jedoch auch Sichtbeziehungen, es wird die Bildung von Angsträumen vermieden und der Freiraum als zusammenhängende Grünfläche bleibt erlebbar.



Skizzen aus dem Freiflächengestaltungsplan

Einfriedungen bis zu 1,7 m sind hier nur zulässig, wenn die Nutzung dies erfordert. Diese Festsetzung bezieht sich primär auf die mögliche Nutzung des Erdgeschosses durch einen Kindergarten. Sollte dieser realisiert werden, sind höhere Einfriedungen notwendig, um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten.

Mauern und Holzpalisaden als Sichtschutz sind ausnahmsweise auch zu den halböffentlichen Freiflächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll für Einzelfälle auch eine bauliche Abschirmung zum Blockinnenbereich ermöglicht werden. Vor allem im westlichen Bereich entlang des Kinderspielplatzes soll so den Bewohnern auch hier eine Abschirmung ermöglicht werden. Dies soll jedoch nicht allgemein zulässig sein, da der Blockinnenbereich einen offenen Charakter haben soll. Die Festsetzung wird auch für den Bereich des Kinderspielplatzes im westlichen Innenbereich erweitert, hier soll im Zuge der Errichtung des Spielplatzes abgestimmt werden, ob Einfriedungen notwendig sind, v.a. zum nördlich angrenzenden Raum und zu den privaten Gartenflächen im Westen.

Für das Mischgebiet MI1 werden davon abweichende Festsetzungen getroffen, da es sich hier um die Bestandsbebauung handelt. Dem Gewerbetreibenden soll weiterhin die Möglichkeit gegeben werden, sich gegen die anderen Nutzungen abzugrenzen, jedoch sind auch hier Einschränkungen bezüglich der Höhe und der Qualität der Einfriedungen getroffen, so dass ein negatives Inerscheintreten vermieden wird.

Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

6.3.7 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind zu gestalten. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass nach Abschluss der Bauarbeiten keine Brachflächen entstehen, die ungestaltet verbleiben und damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets negativ beeinträchtigen. In Kombination mit dem notwendigen Freiflächengestaltungsplan soll somit gewährleistet werden, dass die Freiflächen in einer angemessenen Qualität angelegt werden.

Für die Vorzone entlang der Moltkestraße wird darüber hinaus eine Festsetzung aufgenommen, die die Gestaltung dieses Bereiches im Sinne des Freiflächengestaltungsplanes sichert. Hier soll zweigeteilt eine Geh- und eine Verweilzone entstehen. Ziel ist es, zusammen mit dem angrenzenden Straßenraum die Aufenthaltsqualität entlang der Moltkestraße zu erhöhen. Um dies zu erreichen soll der gesamte Bereich neu gestaltet werden. Verschiedene Elemente sollen dabei für eine hohe Qualität im Straßenraum sorgen: Möblierungen und Pflanzungen gliedern die Verweilzone und bieten den Menschen entsprechende Möglichkeiten den Raum zu nutzen. Die Gehzone hingegen soll von jeglicher Möblierung freigehalten werden, so dass die Durchwegbarkeit des Plangebiets in dieser Vorzone gegeben ist.

6.3.8 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6.3.9 Versickerung

In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden muss. Hierfür werden innerhalb der privaten Grundstücksflächen Mulden mit Kiesrigolen angelegt, in denen das Niederschlagswasser gesammelt wird. Über Fallrohre und offene Rinnen wird das Wasser 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 ist zulässig.

Auch für die bestehende Bebauung soll eine Versickerung festgesetzt werden, so dass bei einer Neubebauung des Plangebiets auch hier entsprechende Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen sind. Solange die Bebauung jedoch in ihrer heutigen Form bestehen bleibt, genießt die Entwässerung direkt in die Kanäle der umliegenden Straßenräume Bestandsschutz. Ziel dieser Festsetzung ist neben den Aspekten des Umweltschutzes auch der Gedanke der Gleichberechtigung aller Bauherren, ist es innerhalb der Stadt Offenburg bereits ortsüblich das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

7 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kronenquartier“ umfasst eine Gesamtfläche von etwa 21.885 m², von denen 17.248 m² als Wohn- oder Mischgebiet dargestellt werden. Die nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässige bebaubare Grundfläche von 20.000 m² wird in diesem Falle nicht überschritten.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Grundlage – Umweltbezogene Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Stadt Offenburg. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Dementsprechend wäre eine Bebauung gem. § 34 BauGB entsprechend der umgebenden Bebauung zulässig, in diesem Fall vorwiegend Wohn- oder Mischbebauung.

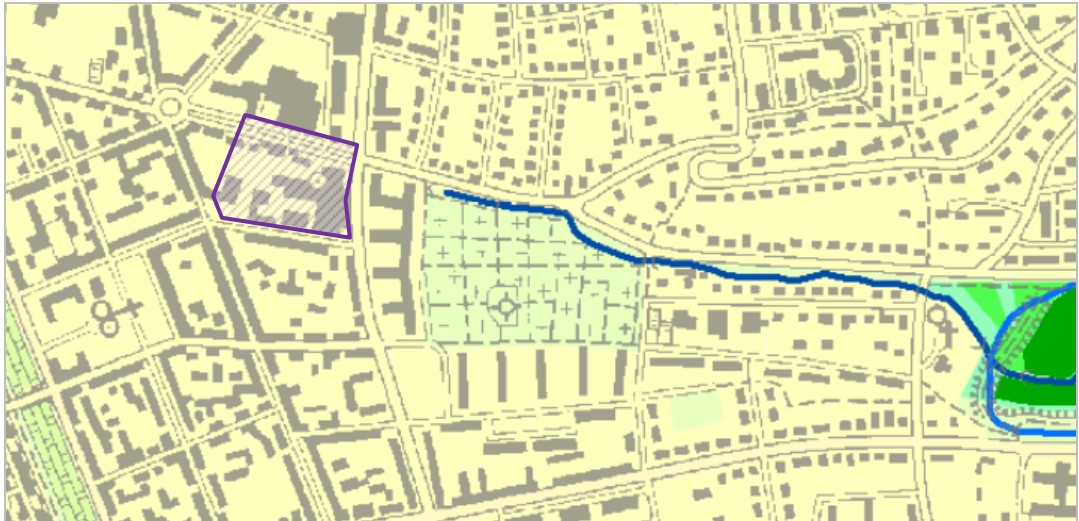
Die geplante Bebauung im Plangebiet orientiert sich sowohl in Art und Maß der baulichen Nutzung als auch bezüglich der Gestaltung stark an die südlich und westlich angrenzenden Wohngebieten und ergänzt diese in der bestehenden Struktur.

7.2 Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebiets

Im Folgenden werden einzelne umweltrelevante Kategorien für das Plangebiet „Kronenquartier“ untersucht und dargestellt.

7.2.1 Arten und Biotope

Das Plangebiet „Kronenquartier“ hat keinen Einfluss auf festgesetzte Schutzgebiete (siehe 7.2.8). Entsprechend dem Entwurf des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit der Arten und Biotope in dem stark von der Siedlung beeinflussten Bereich des „Kronenquartier“ als sehr gering zu bewerten.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplans der VG Offenburg mit dem Plangebiet „Kronenquartier“ (lila-schraffierte Fläche)

Im Bereich des „Kronenquartiers“ wurde eine Begehung durchgeführt, um die nach der Baumschutzverordnung der Stadt Offenburg schützenswerten Bäume zu kartieren. Dabei konnten 15 Laubbäume mit einem Stammumfang von über 80 cm festgestellt werden.



Erhaltenswerte Bäume im Bereich des „Kronenquartiers“

7.2.2 Boden und Altlasten

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist großflächig versiegelt. Die Ausnahme bildet dabei das Flurstück 787 an der Turnhallestraße mit einem Baumbestand sowie Wiesenflächen. Weiterhin hochwertig ist der Bereich des Biergartens, in dem v.a. der Baumbestand schutzwürdig ist. Im Bereich des Kronenquartiers handelt es sich aufgrund der innerörtlichen Lage um einen anthropogen überprägten Boden, der nur eine untergeordnete Leistungs- und Funktionsfähigkeit hinsichtlich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und als Filter für Schadstoffe aufweist. Die Funktion des Bodens als Ausgleich im Wasserkreislauf ist aufgrund der nur geringfügig über das vorhandene Maß hinaus gehenden Flächeninanspruchnahme als vernachlässigbar einzustufen. Das Regenwasser wird im Innenhof versickert werden. Durch Dachbegrünung und oder versickerungsfähiger Pflastersteine sowie den Erhalt unversiegelter Flächen und neugepflanzter Bäume wird die Beanspruchung der Böden so weit wie möglich vermieden.

Im süd-westlichen Bereich des „Kronenquartiers“ befindet sich eine Altlast (A-Fall). Es handelt sich dabei um den Altstandort „AS Glasatzerei Schell“. Dieser, im Bereich der Flurstücke 787 und 786/1 vorzufindende Altlastenfall ist als unproblematisch für die Aufstellung des Bebauungsplans zu bewerten.



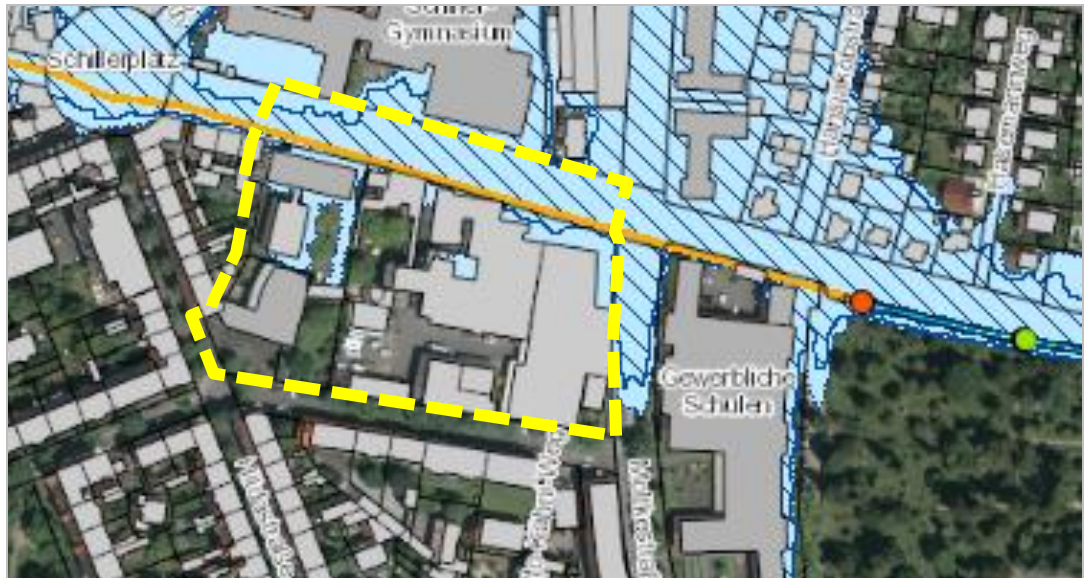
Altlast „AS Glasatzerei Schell“ im Bereich des ehemaligen Park-Lifa-Kinos

7.2.3 Hydrologie

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Waldbachs. Dieser tritt an der Ecke Zellerstraße / Moltkestraße verdohlt in das Plangebiet und verläuft in westlicher Richtung tributär zum Mühlbach. Nur wenige Meter östlich der Moltkestraße tritt er hinter der Friedrich-August-Haselwander Gewerbeschule unter die Oberfläche.

Aufgrund der Verdohlung des Waldbachs besteht im Extrem-Fall ein Überschwemmungsrisiko. In der Hochwassergefahrenkarte der LUBW wird daher der nord-östliche Randbereich des Plangebiets als Überflutungsfläche bei einem HQ-Extrem Ereignis dargestellt. Die Hochwassergefahrenkarte gibt in diesem Falle eine Überflutungshöhe von 10 cm an. Diese sind auch immer davon abhängig, inwieweit der Bereich der Verdohlung von stauendem Material blockiert ist. Rückkopplungseffekte sind in diesem Falle nur schwer absehbar und für die Siedlungsflächen in diesem Bereich als risikobehaftet anzusehen. Auch aus diesem Grund

wurde dieser Bereich zusätzlich als geschützter Bereich bei einem HQ-100 Ereignis ausgewiesen.



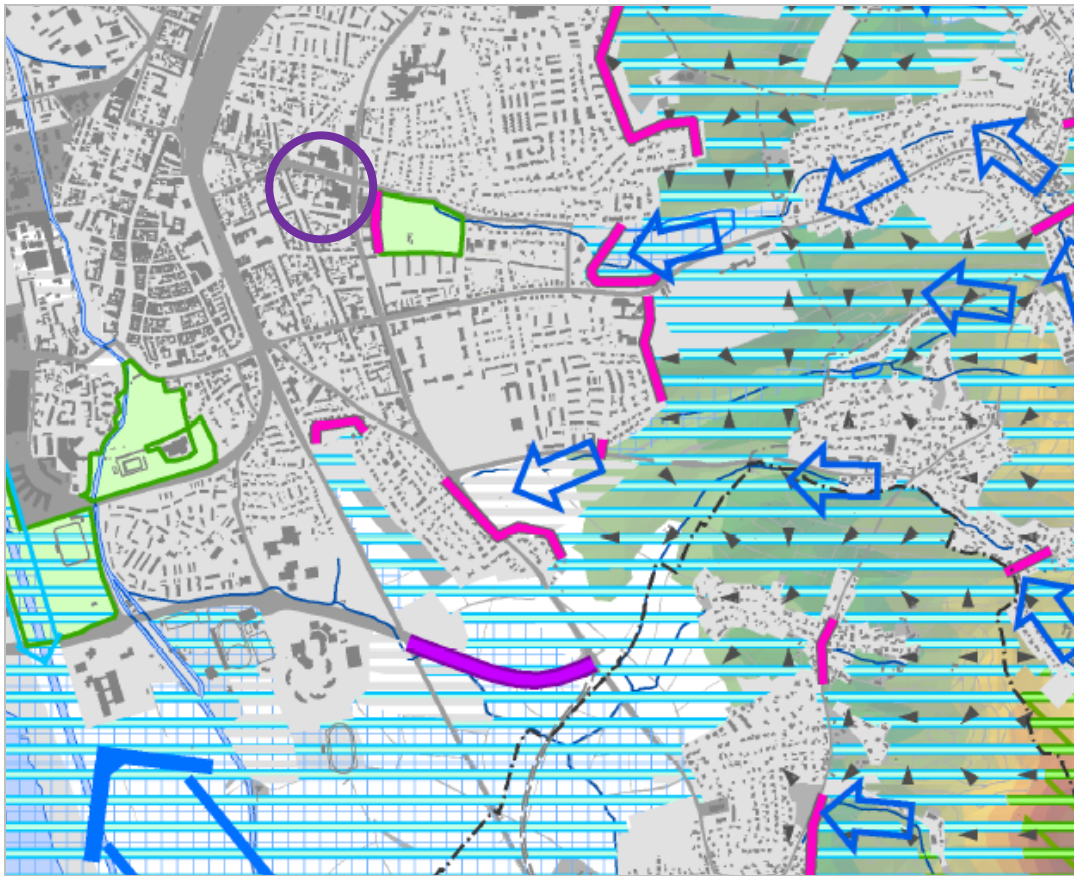
Die Hochwassergefahrenkarte der LUBW mit Einstauung (orangener Punkt), Verdohlung (orangene Linie) und geschütztem Bereich (HQ-100 blaue Schraffur)

7.2.4 Klima und Luft

Gemäß der Karte 19 des Landschaftsplan Entwurfs der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2015) liegt das Gebiet des „Kronenquartiers“ im Bereich eines Stadtklimatops. Eine deutliche Veränderung aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland ist hierfür charakteristisch. Ein eingeschränkter Luftaustausch, geringe Luftfeuchte, starke Windfeldstörungen, Schadstoffbelastungen der Luft und die zum Teil intensive Ausbildung von Wärmeinseln in Bereichen geschlossener Bebauung sind die markanten Merkmale des hier vorherrschenden Stadtklimas.

Das Plangebiet „Kronenquartier“ wird durch mehrere Luftaustauschbarrieren im näheren Umfeld umgeben, dadurch wird die nächtliche Abkühlung vermindert. Die aus östlicher Richtung, an den Schwarzwaldhängen herabfließende Kaltluft wird im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens am Waldbach erstmals gebremst. Ein Kaltluftsee bildet sich, welcher laut Landschaftsplan keinen weiteren Einfluss auf das „Kronenquartier“ ausübt. Der alte Friedhof östlich der Moltkestraße wird als klimatische Komfortinsel bezeichnete. Er kann sich aufgrund des Gebäudes der angrenzenden Gewerbeschule allerdings kaum positiv auf das Plangebiet auswirken. Das überregional bedeutsame Talwindssystem des Kinzigtals, welches in besonderem Maße eine nächtliche Abkühlung der inneren Stadtbezirke Offenburgs bewirkt, wird durch mehrere Barrieren südlich des Plangebiets, sowie die dichte Blockrandbebauung beeinträchtigt.

Negative klimatische Auswirkungen durch die Bebauung des „Kronenquartiers“ sind nicht festzustellen. Mit einer entsprechenden Dachbegrünung sowie der Pflanzung mehrerer, großkroniger Bäume wird eine Verbesserung hinsichtlich der Luftbelastung und der Ausbildung von Wärmeinseln gegenüber dem jetzigen Zustand bewirkt.



Hangwinde (blaue und schwarze Pfeile), das überregionale Talwindssystem des „Kinzigtälers“, Barrieren (pinke Linien)

7.2.5 **Lärmbelastung**

Grundlage der nachfolgenden Lärmwerte und Maßnahmen ist eine im März 2017 durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher ausgeführte schalltechnische Untersuchung. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet.

Wie in Kapitel 6.2.9 dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan zum Schutz der Bewohner festgesetzt.

7.2.6 **Naherholung und Landschaftsbild**

Im Handlungsprogramm Freiraum des Landschaftsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Bereich der östlichen Zellerstraße als ein „Grüner Finger“ dargestellt. Dabei handelt es sich um eine wichtige Freiraumverbindung die der Naherholung dient. Der begleitende Waldbach wird als besonderes Strukturelement zur Sicherung der Fließgewässer bezeichnet.

Die folgende Abbildung zeigt deutlich, dass das Kronenquartier in unmittelbarer Nähe sehr gut mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen ausgestattet ist. Die zentrale Lage in der Oststadt bietet darüber hinaus ein vielfältiges Kulturangebot.



Karte des Handlungsprogramms Freiraum aus dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit umliegenden Grünflächen (Drei-Punkt-Symbol), Spielplätzen (schwarzes Quadrat) und Fahrradwegen (grüne Linien). Der grüne Pfeil steht für den „Grünen Finger“ im Handlungsprogramm

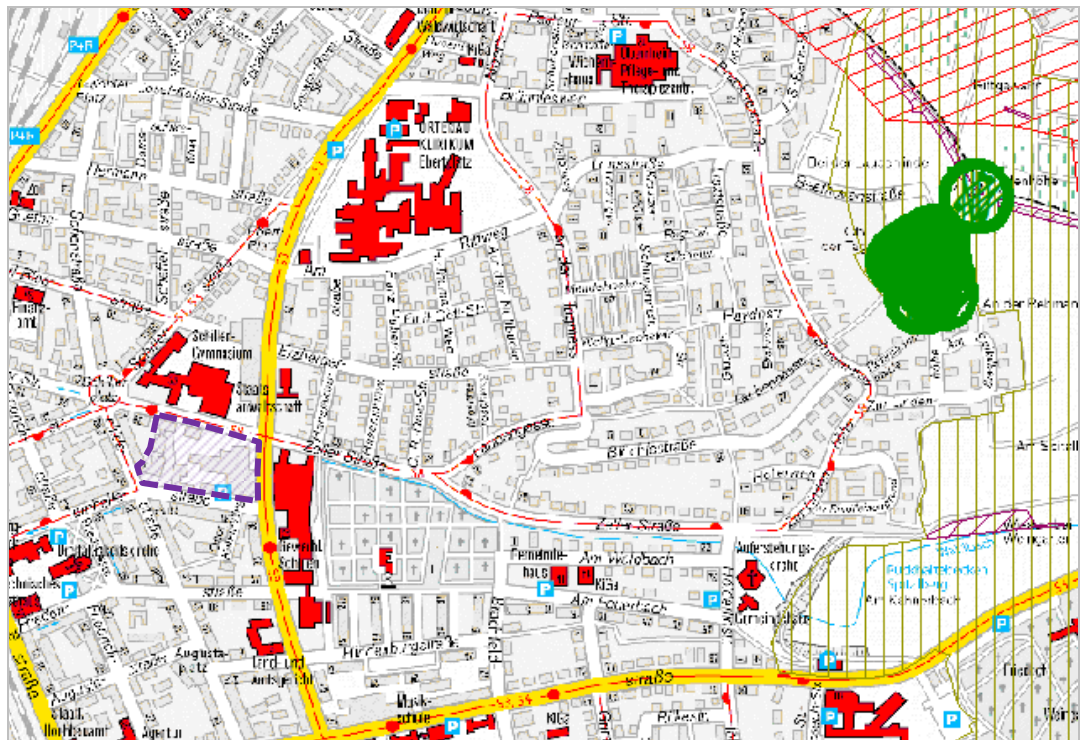
7.2.7 Denkmalschutz

Im Bereich des geplanten „Kronenquartiers“ finden sich keine Kleindenkmale. Darüber hinaus weist das Landesdenkmalamt keine Gebäude als denkmalgeschützt aus.

Gemäß der Anforderungen der zuständigen Denkmalschutzbehörde beim Regierungspräsidium sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen sobald bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, 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.

7.2.8 Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten

Das Plangebiet „Kronenquartier“ westlich der Moltkestraße hat keinen Einfluss auf festgesetzte Schutzgebiete jeglicher Art. Die nächstgelegenen unter Schutz stehenden Flächen können der folgenden Abbildung entnommen werden. Dabei handelt es sich um den in mindestens 1.000 m Entfernung liegenden „Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord“, das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“, die gesetzlich geschützten Biotope „Hohlweg – Saugasse West“ und „Röhricht – Waldbach Senke“, sowie um etliche Naturdenkmäler an der Laubengasse im Bereich der Lindenhöhe.



Geschützte Bereiche westlich des Plangebiets „Kronenquartier“ (lila markierte Fläche) mit gelb-grüne Längsschraffur = Landschaftsschutzgebiet; violette Schrägschraffur = geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz und § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg; grüne Markierungen = Naturdenkmäler, rote Schrägschraffur = Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord.

7.2.9 Verträglichkeit mit dem Speziellen Artenschutz

Das Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle hat das Plangebiet in der Brutzeit des Mauerseglers zwischen Ende Mai und Mitte Juni 2016 sowie zwischen dem 14. und 17. Oktober hinsichtlich der im Gebiet vorkommenden Vogel- und Fledermausarten auf artenschutzrechtliche Fragestellungen hin untersucht. Dem Artenschutzgutachten ist zu entnehmen, dass der strukturreiche, vom Abriss betroffene Gebäudebestand als Nisthabitat für acht Mauersegler-Brutpaare zu beziffern ist.

Der Mauersegler tritt in Baden-Württemberg mit 30.000 bis 50.000 Brutpaaren auf. Als landesweit rückläufige Art gemäß Roter Liste Baden Württemberg befindet sie sich auf der Vorwarnliste. Bei der Entfernung von Gebäuden im Eingriffsbereich während der Brutzeit des Mauerseglers sind eine Zerstörung von Eiern und / oder eine Tötung von Jungtieren zu erwarten. Der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1) 1 und 3 tritt ein. Zur Vermeidung muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers (im Zeitraum von 01. August bis 30. April) stattfinden. Sofern in räumlich-funktionalem Zusammenhang vorab Nisthilfen als Ausweichquartiere aufgehängt worden sind, kann die Tötung der Mauersegler vermieden werden und das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch diese Maßnahmen vermieden werden.

Bei der Erfassung der Fledermäuse wurde das Vorkommen der Zwergfledermaus bestätigt. Zusätzlich wurden der Große Abendsegler und die Rauhauffledermaus nachgewiesen. Alle Fledermäuse sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und somit nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt. Die bestehenden Gebäude können den erfassten Arten als Fortpflanzungs- und oder

Ruhestätte dienen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens müssen Gebäude entfernt werden. Diese können von Fledermäusen als Wochenstube oder Sommer-/Winterquartier genutzt werden.

Der große Abendsegler nutzt nur selten und dann während der Zugzeit oberirdische Spaltenquartiere und Hohlräume an und in Gebäuden. Die Rauhaufledermaus bevorzugt (als typische Waldart) entsprechende Habitate, nutzt aber auch Gebäudespalten als Ruhestätte, seltener als Wochenstubenquartier.

Die Zwergfledermaus ist vom Vorhaben am stärksten betroffen. Sie nutzt Spalten und Hohlräume an der Außenseite der bestehenden Gebäude der Kronenbrauerei sowohl als Wochenstube, sowie als Ruhestätte (Sommer – und Winterquartier). Sollten die Gebäude während der Wochenstubenzeit oder der Winterruhe entfernt werden, ist eine Tötung von Tieren wahrscheinlich. Der Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG (1) 1 und 3 tritt ein.

Zur Vermeidung muss bei der Bauzeitenreglung auf Gebäudeentfernungen während der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit verzichtet werden. Dadurch kann die Tötung von Individuen ausgeschlossen werden. Für die drei nachgewiesenen Fledermausarten ergeben sich zwei Zeitfenster zur Vermeidung / Minimierung des Tötungsrisikos. Die Abrissarbeiten der Außenfassade müssen auf das Zeitfenster von Mitte März bis Ende April und von Mitte Juli bis Mitte Oktober konzentriert werden. Auch während dieser Zeiten sind die Abrissarbeiten auf sonniges Wetter über 15 Grad zu konzentrieren. Des Weiteren ist durch die Aufhängung von Kunstquartieren in räumlich-funktionalem Zusammenhang im Winter vor Abriss Sorge dafür zu tragen, dass zum Zeitpunkt der Gebäudebeseitigung Ausweichquartiere geschaffen worden sind. Dadurch kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.



Luftbild „Kronenquartier“ (gelb umrandet) mit dem Bestand an großkronigen Kastanienbäumen im Bereich des Biergartens, südlich davon die einzig Grünfläche

7.3 Maßnahmen

Um die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 angemessen zu berücksichtigen, sollen diesen Zielen dienende Festsetzungen in den Bebauungsplan „Kronenquartier“ aufgenommen werden (siehe Kapitel 6.2.10 und 6.2.11).

7.4 Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Die Belange von Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind beim Bebauungsplan „Kronenquartier“ in die Abwägung mit einbezogen worden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens des Landschaftsplanungsbüro Zurmöhle und dem Umstand, dass das Gebiet derzeit fast vollständig versiegelt und erheblich anthropogen überformt ist, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu rechnen.

Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale sowie Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.

Aufgrund der Reduzierung des bislang vorhandenen versiegelten Anteils im Plangebiet und der vorgesehenen Durchgrünung der Innenbereiche der künftigen Blockrandbebauung, stellen die im Bebauungsplan „Kronenquartier“ ausgewiesenen Flächen aus Umweltgesichtspunkten eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo (Plan Nullfall) dar. Es ist somit zu erwarten, dass sich umweltrelevante Veränderungen gegenüber der derzeit bereits zulässigen Nutzung sogar insgesamt positiv auswirken.

Bewertung der möglichen erheblichen Auswirkungen:

	<i>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts</i>	<i>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</i>
<i>Boden</i>	Aufgrund von Entsiegelung und Dachbegrünung sind keine Nachteile zu erwarten.	Keine Auswirkungen.
<i>Wasser</i>	Aufgrund von Entsiegelung und Dachbegrünung sowie beschichteter / schadstofffreier Dächer sind keine Nachteile zu erwarten. Eintreten des HQ-Extrem	Versickerungsmulden mit einer Tiefe von maximal 0,3 m sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, in denen das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und anschließend zur Verdunstung oder Versickerung gebracht wird. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Hochwassergeschützte Bauweise obliegt den Bauherren.

BEGRÜNDUNG

<i>Luft / Klima</i>	Aufgrund von Entsiegelung, Baumpflanzungen und Dachbegrünung sind keine Nachteile zu erwarten.	Verbesserung der Wirkungen auf Luft / Klima gegenüber dem derzeit zulässigen Zustand infolge Entsiegelung, Dachbegrünung und Baumpflanzungen.
<i>Tiere</i>	Durch Abriss der Bestandsgebäude im Zeitraum außerhalb des naturschutzrechtlichen Zeitraums (außerhalb der Brutzeit, Überwinterungszeit) und nicht ausreichender Ersatzhabitats kann es zur Tötung und Beseitigung von streng geschützten Arten (Fledermäuse) und deren Lebensstätten kommen.	Im Jahr 2016 wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Zurmühle ein Artenschutzgutachten erstellt. Um die streng geschützten Arten zu bewahren, ist es erforderlich Nisthilfen als Ausweichquartiere in räumlich – funktionalem Zusammenhang im Winter vor Abriss zu installieren. Der Abriss der Gebäude darf nur außerhalb der Brut- und Überwinterungszeit in einem Zeitraum zwischen Mitte März und Ende April sowie zwischen 1. August bis Mitte Oktober stattfinden. Auch während dieser Zeiten sind die Abrissarbeiten auf sonniges Wetter über 15 Grad zu konzentrieren.
<i>Pflanzen</i>	Die Kastanienbäume im Biergarten „Brandeck“ müssen erhalten bleiben. Bei Abgang muss für eine Neupflanzung gesorgt werden.	Erhalt der Kastanien im Biergarten der „Brandeck“. Mindestens 20 mittel- bis großkronige, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm sind zu pflanzen. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI2 ist pro 70 m ² angefangener privater Freifläche (Garten) ein Kleinbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zum Schutz der bestehenden Bäume sind bei Grabungsarbeiten erforderliche Maßnahmen zum Wurzelschutz zu berücksichtigen. Wurzelschutz wird erforderlich in einem Bereich der den Traufbereich des Baumes plus 1,5 m umfasst. Die erforderlichen Maßnahmen richten sich nach der DIN 18920. Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zu begrünen.
<i>Landschaft</i>	Belastung durch umgebende Bebauung und Straßen sind bereits vorhanden.	Keine Auswirkungen
<i>Kultur- / Sachgüter</i>	Kulturgüter sind nicht betroffen; Sachgüter sind nicht betroffen.	Keine Auswirkungen
<i>Mensch</i>	Zunahme von KFZ-Verkehr möglich	Das Areal ist derzeit nicht zugänglich und daher von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung. Zunehmender Verkehr ist nur im für die Umgebung verträglichen Ausmaß zu erwarten. Die Anlage von Wegeflächen sowie die Errichtung und Benutzung von Spielflächen, Spielgeräten und Außenmöbeln ist zulässig.

8 Realisierung

Der Neubau des Brauereigebäudes im Norden von Offenburg wurde bereits begonnen und zwischenzeitlich auch fertiggestellt. Nach Fertigstellung der baulichen Anlagen wurde der Umzug vollzogen. Das bisherige Brauereigelände ist dementsprechend frei, so dass eine Nachnutzung erfolgen kann. Der Abbruch wurde bereits begonnen und soll noch im Jahr 2017 abgeschlossen werden. Das alte Lifa Park Kino steht bereits seit längerer Zeit leer, ein Abbruch ist bereits genehmigt und vollzogen. Die verbleibenden Bebauungen und Nutzungen im Plangebiet bleiben erhalten und werden in die Planungen integriert.

Die Realisierung der Neubebauung des Brauereigeländes soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Geplant ist, mit dem westlichen Baukörper entlang der Turnhallestraße 2018 zu beginnen, so dass der erste Block mit einem entsprechenden Innenbereich mit dem integrierten Biergarten der Gaststätte Brandeck als zentrales Element, als erstes fertiggestellt sein wird. Daran anschließend ist geplant, die Bebauung entlang der Moltkestraße, sowie im Norden entlang der Zeller Straße in einem zweiten Bauabschnitt zu realisieren, in einem dritten Bauabschnitt werden dann gemäß dem aktuellen Zeitplan die verbleibenden Bereiche vervollständigt. Die ersten Wohnungen sollen bereits 2019-20 bezugsfertig werden, das gesamte Quartier soll gemäß dem städtebaulichen Vertrag nach 5-6 Jahren nach dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan realisiert sein.

9 Kosten

Ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor für den Neubaubereich wurde bereits abgeschlossen, so dass der Investor die dort im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten trägt. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Auf die Stadt Offenburg kommen dementsprechend keine weiteren Kosten zu.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,19 ha	100,0 %
Wohngebiete	8.145 m ²	37,2 %
Mischgebiete	9.102 m ²	41,6 %
MI1	4.377 m ²	
MI2	4.303 m ²	
MI3	422 m ²	
Verkehrsfläche	4.637 m ²	21,2 %
Straße	4.126 m ²	
Privatweg	511 m ²	

Offenburg, den



Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser