



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| Beschluss | |
|----------------------------------|-----|
| Nr. | vom |
| wird von StSt OB-Büro ausgefüllt | |

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

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

| 2. Beratungsfolge: | Sitzungstermin | Öffentlichkeitsstatus |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1. Planungsausschuss | 11.12.2017 | öffentlich |
| 2. Gemeinderat | 18.12.2017 | öffentlich |

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 157 „Kronenquartier“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

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

Im Winter 2015/2016 fand der städtebauliche Wettbewerb „Kronenbrauerei-Areal“ statt. Das Wettbewerbsergebnis als Grundlage für die weiteren Planungen wurde am 27.06.2016 im Gemeinderat beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 18.01.2016 bis zum 21.02.2016 statt.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts (vgl. Kapitel 4) der Bebauungsplanentwurf erstellt, der vom 31.07. bis 15.09.2017 öffentlich ausgelegt wurde.

Die im Rahmen der Offenlage und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans "Kronenquartier" eingegangenen Anregungen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in Kapitel 10 dargelegt.

In Kapitel 11 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt. Der Bebauungsplan soll jetzt als Satzung beschlossen werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“
- Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung

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

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

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Die wesentlichen Inhalte der Planung wurden bereits in der Beschlussvorlage 057/17 anlässlich des Offenlagebeschlusses dargestellt. Sie haben sich seitdem nicht verändert und werden in den folgenden Kapiteln 4 bis 7 noch einmal zusammengefasst wiedergegeben.

4.1 Städtebaulicher Wettbewerb

Der Investor hat in Zusammenarbeit mit der Stadt einen nicht-offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb im anonymen Verfahren in Anlehnung an die RPW 2013 durchgeführt (vgl. Vorlage 064/16).

Aufgabenschwerpunkte des Wettbewerbs und Informationen zum Wettbewerbsergebnis sind den Vorlagen 064/16 und 057/17 zu entnehmen.

4.2 Städtebauliches Konzept

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

Weitere Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept können der Vorlage 057/17 entnommen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

Wie bereits in der Beschlussvorlage 057/17 dargestellt, haben sich bei der Überarbeitung des Entwurfes anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Änderungen ergeben:

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

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

Bei der Überarbeitung des Entwurfes wurde ebenfalls der Prüfauftrag aus dem Preisgericht durchgeführt (Überprüfung der Geschossigkeit/Erhöhung um ein Geschoss auf 4 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss), und die Höhenentwicklung entlang der Turnhallestraße sowie damit die Dichte im Quartier geprüft. Aufgrund der Dichtewertvorgaben der BauNVO wurde eine Dichteerhöhung nur insofern gewährt, als dass das Staffelgeschoss nicht als Dachgeschoss, sondern als ein Vollgeschoss ausgebildet werden darf, d.h. insgesamt vier Vollgeschosse. Die Wahrnehmung der Geschossigkeit hat sich im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis nicht geändert (vgl. Anlage 2 und 3).

5. Freiflächenkonzept

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

5.1 Baumreihe Moltkestraße

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

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

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

6. Bebauungsplan-Entwurf

Wie bereits in der Beschlussvorlage 057/17 erläutert, wurde der Bebauungsplan-Entwurf aus dem fortgeschriebenen städtebaulichen Konzept entwickelt. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch differenzierte Nutzungsfestsetzungen ist geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten vorwiegend Wohnen und sonstiges nicht störendes Gewerbe zulässig ist. In den Mischgebieten sind Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen möglich. Entlang der Moltkestraße wird eine Nutzungsmischung erzeugt, indem in der Erdgeschosszone keine Wohnnutzungen möglich sind. Wie in Offenburg außerhalb der Innenstadt bzw. hierfür vorgesehenen speziellen Bereichen üblich, sind in allen Mischgebieten Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen sowie die Dachformen sind ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt. Der Geh- und Radweg durch das Gebiet wurde mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und auch als Dienstbarkeit eingetragen.

Aufgrund der Lärmbelastungen durch angrenzende Straßen und durch Gewerbelärm werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Eine Regelung der Werbeanlagen erfolgt nicht durch den Bebauungsplan, sondern

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|---|--|--|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Traeger, Dorit Ebneith, Daniel Lüdeke, Jens | Tel. Nr.: 82-2384 82-2363 82-2403 | Datum: 12.10.2017 |
|---|--|--|----------------------|

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

durch die Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg. Für die erhaltenswerten Bäume wird ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

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

7. Schallschutz

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

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

8. Städtebaulicher Vertrag

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

- Ein Mindestmietanteil von 20 %
- Die Sicherung der städtebaulichen Qualität durch einen Freiflächengestaltungsplan
- Beauftragung der Hochbauplanungen durch mindestens 3 verschiedene Preisträger aus dem Wettbewerb
- Eine Kostenbeteiligung für eine mögliche Baumreihe entlang der Moltkestraße

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

- Realisierung von Sonderwohnformen (z.B. gestapelten Maisonette-Wohnungen, abweichende Wohnungsgrößen mit 1- und 5-Zimmerwohnungen)

9. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

| | |
|-----------------------|---|
| 07.12.2015 | Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss. |
| 14.12.2015 | Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat. |
| 18.01.2016-21.02-2016 | Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf. |
| 03.05.2016 | Frühzeitige Bürgerinformation |
| 10.07.2017 | Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss. |
| 24.07.2017 | Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat. |
| 31.07.2017-15.09.2017 | Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf. |

10. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 31.07.-15.09.2017 zum Entwurf des Bebauungsplans „Kronenquartier“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

10.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

10.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

10.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 14.09.2017

I. Vermessung und Flurneuordnung

Keine Einwände

II. Amt für Landwirtschaft

Keine Anregungen und Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht.

III. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Keine Bedenken und Anregungen

IV. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Der mit Schreiben vom 2. August 2017 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

I. Abwasserentsorgung

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan
Das Bebauungsplangebiet entwässert im Mischsystem (gemäß dem rechtskräftigen Generalentwässerungsplan vom 17. November 1988). Aus diesem Grund soll, unter Berücksichtigung des § 55 WHG Abs. 2, das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Wohnquartiers mit ergänzender gewerblicher und sozialer Nutzung innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Wir gehen davon aus, dass dafür im Vorfeld die Machbarkeit einer Versickerung ausreichend geprüft wurde. In diesem Zusammenhang und vor allem für einen ordnungsgemäßen Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen verweisen wir auf das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Im Rahmen der Grundstücksentwässerung ist dies zu überprüfen. Wegen der geplanten naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung, wird das anfallende Schmutzwasser zukünftig unverdünnt dem Mischwasserkanal zugeführt. Die folgende Aufkonzentration des Abwassers im Mischgebiet führt zu einer Veränderung des Mischverhältnisses bzw. der Schmutzfracht des abfließenden Abwassers. Eine Umsetzung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung befürworten wir in vollem Umfang.

Trotz dessen möchten wir grundsätzlich darauf hinweisen, dass bei der Umsetzung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung in einem Mischgebiet die entsprechenden Vorgaben der allgemein gültigen Regelwerke zur Mischwasserbehandlung weiterhin ausreichend zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

Württemberg (LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die konkreten Planungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wurden von Fachplanern erarbeitet und werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Im Rahmen des Bauantrags wird die Niederschlagsversickerung im Rahmen der Grundstücksentwässerung (Entwässerungsantrag) geprüft.

Die verschiedenen Regelwerke und Arbeitshilfen wurden dabei in vollem Umfang berücksichtigt, ein Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

II. Altlasten

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung wird der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kronenquartier“ zugestimmt.

Die im Bereich des Bebauungsplanes gelegene, ehemalige Altlastverdachtsfläche „Glasätzerei Schell“ ist bereits Ende 1989 aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden. Eine Kennzeichnung der ehemaligen Altlastverdachtsfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“ und „Wasserversorgung“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis:

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte des Merkblattes „Bauleitplanung“ wurden im Zuge der Planungen berücksichtigt, soweit dies sinnvoll möglich war. Der Bebauungsplan soll im nächsten Schritt zur Satzung beschlossen werden. Über die Berücksichtigung der eingegangenen Bedenken und Anregungen wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Ergebnismitteilung informiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

V. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Die abfallwirtschaftlichen und abfuhrtechnischen Belange wurden in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt. Insofern ergeben sich unsererseits bei plangemäßer Umsetzung auch keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen unter „Teil C-Hinweise“ aufzunehmen:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

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

Abfallwirtschaftssatzung

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

10.2.2 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 04.09.2017

In diesem Bereich werden die Flächen der Kronenbrauerei umgewidmet in Wohnbauflächen und Mischbauflächen. Hierbei ist festgesetzt, dass in sämtlichen Mischgebieten folgende, zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen sind: Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilien, Stoffe, Wolle, Kurzwaren Schuhe, Lederwaren, Hüte, Schirme, Sportbekleidung, Sportgeräte, Waffen und Jagdbedarf Haushaltswaren, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Unterhaltungs- und Hauselektronik, Klein elektrogeräte,

Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Fotowaren, Fotogeräte, Kameras Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Musikalien, Tonträger, Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör.

Wir gehen davon aus, dass die Aufzählung dieser innenstadtrelevanten Sortimente mit der Sortimentsliste im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Offenburg korrespondiert. Dieser Ausschluss ist sinnvoll, um den nahegelegenen innerstädtischen Versorgungsbereich nicht negativ zu tangieren.

Zur Versorgung der Wohnbevölkerung können ausnahmsweise Waren des kurzfristigen Bedarfs mit zentrenrelevanten Warensortimenten:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekerwaren, Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen zugelassen werden. Dies ist nachzuvollziehen. Anzumerken ist allerdings, ob in Summe der kleinflächigen Verkaufsflächen agglomeratorische Effekte entstehen können. Dies müsste dann im Einzelfall geprüft werden, wie dieser „großflächiger“ Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich tangieren könnte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausschluss der verschiedenen Sortimente basiert auf der aktuellen Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg. Ob bei der Ansiedlung vieler kleiner Verkaufsflächen agglomeratorische Effekte auftreten, wird im Einzelfall im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Bei der konkret vorliegenden aktuellen Planung ist jedoch ein solcher Effekt nicht zu erwarten.

10.2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 31.08.2017

Wir danken Ihnen für die Mitteilung Ihrer Planungsabsichten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit dem Schreiben vom 28.10.2015 fristgerecht Stellung genommen.

Aufgrund der uns nun bekanntgewordenen hohen Anzahl an geplanten Wohnungen ist die damalige Stellungnahme nicht mehr zutreffend. Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. Im Bereich des Plangebietes benötigen wir einen neuen Aufstellungsort für einen Kabelverzweiger. Dieser Standort wird im Laufe der Ausbauplanung noch mit Ihnen abgestimmt. Befindet sich diese Aufstellungsfläche auf einem privaten Grundstück ist dieses mit einem Leitungsrecht zu belasten und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." Für den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|------------------------------|-----------------|-----------|------------|
| Dezernat/Fachbereich: | Bearbeitet von: | Tel. Nr.: | Datum: |
| Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Traeger, Dorit | 82-2384 | 12.10.2017 |
| | Ebneth, Daniel | 82-2363 | |
| | Lüdeke, Jens | 82-2403 | |

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wo ein neuer Kabelverzweiger im Plangebiet anzuordnen ist, ist im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung zwischen Telekom und Bauherrn abzustimmen. Gemäß Ziffer 1.5.6 der textlichen Festsetzungen wäre eine entsprechende Anlage innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässig. Im Zuge dieser Planungen ist auch der konkrete Bauablauf zu planen und abzustimmen. Entsprechend notwendige Leitungsrechte sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans (da diese noch nicht verortet sind) und müssen über entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden.

10.2.4 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 31.08.2017

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur aus unserer Sicht ideenreichen und städtebaulich qualitativ hochwertigen Planung der Stadt keinerlei Bedenken zu äußern. Wir bedanken uns dafür, dass unserer Anregung aus der frühzeitigen Beteiligung gefolgt worden ist. Begrüßt wird auch, dass das Gasthaus der Kronenbrauerei mit Biergarten erhalten wird und der alte Baumbestand weiterhin für eine einzigartige Atmosphäre sorgen kann. Angeregt wird zu prüfen, ob nicht auch der Teil des allgemeinen Wohngebietes an der Zeller Straße als Mischgebiet ausgewiesen werden sollte. Zudem könnte es schwierig werden, die unterschiedlichen Zulässigkeiten von der Art der Nutzung her, die „mitten durch den Gebäuderiegel“ gingen, miteinander in Einklang zu bringen. Warum soll dieser Teil überhaupt als WA ausgewiesen werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in der Begründung dargelegt, soll das Gewerbe entlang der Moltkestraße und dem Bereich der Durchwegung angeordnet werden, um hier eine Belebung der Räume zu erleichtern. In den übrigen Bereichen soll die Wohnnutzung überwiegen, so dass möglichst viel Wohnraum geschaffen wird, um den dringenden Bedarf der Bevölkerung zu decken. Die Abgrenzung der Wohn- und Mischgebiete erfolgte auf der Basis der konkreten, vorliegenden Planung, so dass die Trennung möglich ist und soll daher beibehalten werden. Die Anregung wird daher insoweit nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

10.2.5 Offenburger Wasserversorgung

Schreiben vom 09.08.2017

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Siehe Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Die Belange der Offenburger Wasserversorgung GmbH wurden in Abschnitt 5.2 der Begründung berücksichtigt. Ergänzend weisen wir bezüglich des geplanten Gebäudeabbruchs darauf hin, dass die bestehenden Gebäude über Netzanschlussleitungen mit Wasser versorgt sind. Gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO ist daher eine Anhörung der Offenburger Wasserversorgung GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnisgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung an entsprechenden Verfahren wird durch die Stadt Offenburg zugesichert.

10.2.6 bnNETZE

Schreiben vom 09.08.2017

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Siehe Bedenken und Anregungen

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Die Belange der bnNETZE GmbH wurden in Abschnitt 5.2 der Begründung berücksichtigt. Ergänzend weisen wir bezüglich des geplanten Gebäudeabbruchs darauf hin, dass die bestehenden Gebäude über Netzanschlussleitungen mit Erdgas versorgt sind. Gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO ist daher eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Kenntnisgabe- und Genehmigungsverfahren erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung an entsprechenden Verfahren wird durch die Stadt Offenburg zugesichert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

10.2.7 Polizeipräsidium Offenburg

Schreiben vom 10.08.2017

Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat auch weiterhin keine Einwände gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Kronenquartier“, Gemarkung Offenburg. Wir stimmen dem Bebauungsplan in vollem Umfang zu. Wir haben das Verkehrsgutachten und die Stellungnahme in Ihrem Anschreiben zur Kenntnis genommen und sind mit der weiteren Vorgehensweise hinsichtlich unserer 1. Stellungnahme vom 05.02.2016, Nr. 157, „Kronenbrauerei-Areal“, einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

10.2.8 Regierungspräsidium Freiburg - Abteilung Straßenwesen

Schreiben vom 09.08.2017

Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. Die vorgenannten Straßen sind von dem Bebauungsplangebiet nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt. Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Kronenquartier“ i. d. F. vom 16.05.2017 bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

10.2.9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 11.09.2017

Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 29.01.2016 (Az. 2511/16-00329) sowie Nr. 3.6. des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 16.05.2017) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

10.2.10 BUND

Schreiben vom 11.09.2017

die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt die autofreie Gestaltung und die Durchgrünung des Kronenquartiers.

Lediglich bezüglich der vorgeschlagenen Pflanzliste wollen wir anregen, dass nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nicht heimische Arten sollen nicht in der Pflanzliste aufgeführt werden, z.B. Zierkirschen in Sorten, Magnolie in Sorten etc. Nur heimische Pflanzen können Insekten Nahrungsgrundlage und Lebensraum bieten. Angesichts des starken Insektenrückgangs in unserer Landschaft ist auf das Anpflanzen heimischer Arten verstärkt Beachtung zu schenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Pflanzliste wird entsprechend überarbeitet, die genannten Arten entfallen.

10.2.11 Abwasserzweckverband Raum Offenburg

Schreiben vom 16.08.2017

Die im Rahmen der bisherigen Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband "Raum Offenburg" eingebrachten Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus Sicht des AZV "Raum Offenburg" sind damit die entwässerungstechnischen Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

10.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 20.09.2017

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine Bedenken. Die artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen für Mauersegler und Fledermäuse sind nach den Planungsunterlagen umgesetzt und die Vermeidungsmaßnahmen bei Gehölzrodungen werden berücksichtigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

10.2.13 Netze Mittelbaden

Schreiben vom 19.09.2017

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

| | | | |
|---|---|--|----------------------|
| Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1 | Bearbeitet von: Traeger, Dorit Ebneht, Daniel Lüdeke, Jens | Tel. Nr.: 82-2384 82-2363 82-2403 | Datum: 12.10.2017 |
|---|---|--|----------------------|

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über Erdkabel. Hierzu muss das bestehende Versorgungsnetz ertüchtigt werden. Eine zusätzliche Trafostation ist nicht erforderlich

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

10.2.14 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- unitymedia (Anfrage wieviel Wohnungen entstehen), Schreiben vom 05.09.2017
- Netze BW, Schreiben vom 08.08.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 09.08.2017
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 18.08.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg, Schreiben vom 29.08.2017
- Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr (Luftfahrtbehörde), Schreiben vom 01.09.2017
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 11.09.2017

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Handwerkskammer Freiburg
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

11. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

153/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

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

Tel. Nr.:
82-2384
82-2363
82-2403

Datum:
12.10.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 "Kronenquartier" - Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

| | |
|--------------|---|
| 11.12.2017 | Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss |
| 18.12.2017 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat |
| im Anschluss | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft |

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bauungskonzept
3. Bauungsplan (Verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Satzung
7. Freiflächenkonzept

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.