



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

050/23

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:

Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:

Schuhmacher, Matthias

Tel. Nr.:

82-2478

Datum:

20.03.2023

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 177 „Berufliches Bildungszentrum,, -  
Aufstellungsbeschluss

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	15.05.2023	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177 „Berufliches Bildungszentrum“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

050/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	20.03.2023

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 177 „Berufliches Bildungszentrum,, -  
Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Berufliches Bildungszentrum“. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die rechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung der Bildungszentren der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK) und der Handwerkskammer Freiburg (HWK) am Standort Wasserstraße in Offenburg zu schaffen und den Standort für diese Nutzungen zu sichern. Die Neubauten sollen sich dabei durch ihre Anordnung und städtebauliche Ausgestaltung bestmöglich in die bestehende Stadtstruktur einfügen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel A 2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.
- Ziel D 2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
- Ziel B 3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Das aktuelle Gebäude des IHK-Bildungszentrums Am Unteren Mühlbach 34 entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Die HWK hat im Bereich der Gewerbe Akademie am Standort Wasserstraße 19 ebenfalls Erweiterungsbedarf. Hierzu hat sie schon ein angrenzendes städtisches Grundstück erworben.

Nach Prüfung unterschiedlicher Standortmöglichkeiten sprechen sich IHK und HWK für eine gemeinsame Weiterentwicklung des HWK-Standorts in der Wasserstraße 19 aus. An diesem Standort sollen die verschiedenen Nutzungseinheiten der IHK-Bildungsakademie zusammen mit HWK-Werkstätten und den erforderlichen Büronutzungen der Verwaltungen und der Mensa untergebracht werden.

Das angrenzende Grundstück der Innungskrankenkasse IKK classic in der Wasserstraße 17 soll ebenso Teil des Bildungszentrums werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

050/23

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schuhmacher, Matthias	Tel. Nr.: 82-2478	Datum: 20.03.2023
---	--	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 177 „Berufliches Bildungszentrum,, -  
Aufstellungsbeschluss

Der Standort Wasserstraße liegt nahe an der Innenstadt und am Quartier Canvas+ und eignet sich daher gut für den Ausbau eines Bildungszentrums.

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die rechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung der Bildungszentren der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (IHK) und der Handwerkskammer Freiburg (HWK) am Standort Wasserstraße in Offenburg zu schaffen und den Standort für diese Nutzungen zu sichern. Die Neubauten sollen sich dabei durch ihre Anordnung und städtebauliche Ausgestaltung bestmöglich in die bestehende Stadtstruktur einfügen.

Im Umgriff des Vorhabens gilt aktuell der Bebauungsplan Nr. 143 „Mühlbach-Spinnereigelände“ 1. Änderung und Ergänzung, zuletzt geändert am 14.01.2017, welcher durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan in dem betreffenden Teilbereich ersetzt wird.

## 4. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante 1,4 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8797, 8393 und 9286 zusammen mit Teilbereichen der Straßenverkehrsflächen der Wasserstraße. Das Areal liegt zwischen der Wasserstraße im Norden und Westen und der Amalie-Tonoli-Straße im Osten. Im Süden grenzt der Obi-Baumarkt an das Planungsgebiet an. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung des Geltungsbereichs (siehe Anlage 1)

## 5. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

## 6. Wesentliche Inhalte der Planung

Das Planungskonzept der IHK und HWK (Anlage 3), erstellt durch das Büro Lehmann Architekten, sieht verschieden große Gebäuderiegel vor, welche an den vorhandenen Straßenfluchten und Grundstücksgrenzen parallel ausgerichtet sind. Die verschiedenen Gebäudeteile werden miteinander über Verbindungsgänge verbunden. In der Mitte ist ein begrünter Innenhof mit Bepflanzung vorgesehen.

Für das Kopfgebäude der IHK-Akademie an der Ecke Wasserstraße / Amalie-Tonoli-Straße werden fünf Vollgeschossen vorgesehen. Das winkelförmige Gebäude der IHK an der Amalie-Tonoli-Straße im Übergang zum Obi-Baumarkt wird mit vier Vollgeschossen geplant. Der Kopfbau der HWK an der Wasserstraße soll drei Vollgeschosse erhalten. Die rückwärtig an den Kopfbau anschließenden HWK-Werkstätten

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

050/23

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schuhmacher, Matthias	82-2478	20.03.2023

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 177 „Berufliches Bildungszentrum,, -  
Aufstellungsbeschluss

---

sind zweigeschossig geplant.

Der rechtsgültige Bebauungsplan setzt für das Areal ein Mischgebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit max. vier Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 19 m fest. Die geplante Erweiterung ist gemäß dem vorhandenen Bebauungsplan grundsätzlich zulässig.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die Fläche als Standort mit einer öffentlichen Zweckbestimmung zu sichern und folglich die Art der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche „Bildungszentrum“ festzusetzen.

Die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanentwurfes zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise werden auf Basis des abgestimmten hochbaulichen Konzeptes von Lehmann Architekten entwickelt.

## **7. Weiteres Verfahren**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Mühlbach-Spinnereigelände“ 1. Änderung und Ergänzung der zum Zeitpunkt dessen Inkrafttretens entsprechend aufgehoben und ersetzt wird.

Als nächster Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bisher gültiger Bebauungsplan Nr. 143 „Mühlbach-Spinnereigelände“
  1. Änderung und Ergänzung (Auszug)
3. Konzept „Berufliches Bildungszentrum“, Lehmann Architekten
4. Luftbild
5. Schrägluftbild