Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungs- und Umweltausschuss	18.11.2026	öffentlich
2. Gemeinderat	14.12.2026	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.

2. Der Entwurf des Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Im Jahr 2019 wurde mit der Bewilligung des Sanierungsgebiets „Bahnhof-Schlachthof“ der finanzielle Rahmen für die Weiterentwicklung und Neugestaltung des Bahnhofsquartiers geschaffen.

In den Jahren 2021-2022 wurde ein zweistufiger Planungswettbewerb für das Bahnhofsquartier durchgeführt.

Die prämierte Büroarbeitsgemeinschaft hat zusammen mit den Vertretern der Verwaltung den Entwurf weiter vertieft und zu einem detaillierten Rahmenplan ausgearbeitet.

Der städtebauliche Rahmenplan wurde durch den Gemeinderat am 18.12.2023 als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bahnhofsquartiers beschlossen.

Am 07.04.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 181 "Bahnhofsquartier West" gefasst (Beschlussvorlage 191/24).

Die Vorlage dient der Beschlussfassung über die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 181 "Bahnhofsquartier West".

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West“ wird das Planungsziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Bahnhofsquartiers westlich der Bahntrasse auf der Grundlage des Rahmenplans weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan dient dazu, im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts die Flächen für die Errichtung des neuen, größeren Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) im Norden des Bahnhofsempfangsgebäudes zusammen mit einer neuen abgestimmten Verkehrsführung festzusetzen.

Weiterhin werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans neue Bauflächen, Platz- und Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt, um die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

2. Strategische Ziele

Ziel A1: Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Eurodistrikt und am Oberrhein

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

Ziel B4: Die Stadt Offenburg fordert und fördert nach finanziellen Möglichkeiten einen menschenverträglichen sowie städtebaulichen und umweltverträglichen Ausbau des Bahnverkehrs.

Ziel C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.

Ziel D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

Ziel E1: Der Verkehr wird in stärkerem Maße umwelt- und stadtverträglich gestaltet.

3. Sachstand sowie Anlass und Ziele der Bebauungsplanung

Um eine Neugestaltung und Weiterentwicklung des Bahnhofs und seiner Umgebung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat die Verwaltung am 24.07.2017 beauftragt, ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“ vorzubereiten und hierfür die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten (Beschlussvorlage Nr. 077/17).

Mit Beschluss vom 08.04.2019 (Beschlussvorlage Nr. 023/19) hat der Gemeinderat die Sanierungssatzung beschlossen, durch die das Sanierungsgebiet förmlich ausgewiesen wurde. Im April 2019 hat das Land Baden-Württemberg die Sanierungsförderung für das neue Sanierungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“ bewilligt. Damit waren die formalen und finanziellen Grundlagen für die Entwicklung dieses Bereichs geschaffen.

Am 16.11.2020 hat der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen und zur Auslobung eines Planungswettbewerbs getroffen (Beschlussvorlage Nr. 107/20). Die Rahmenbedingungen und der Auslobungstext wurden am 10.05.2021 und 26.07.2021 im Gemeinderat beraten (Beschlussvorlagen Nr. 045/21 und 082/21).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

Die Öffentlichkeit wurde unter anderem im Rahmen eines „Markttags“ im Jahr 2018, durch den Bürgerdialog im Jahr 2020 und im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens beteiligt.

Der Planungswettbewerb wurde in den Jahren 2021/22 mit 15 teilnehmenden Büroarbeitsgemeinschaften zweistufig durchgeführt.

Das Preisgericht hat am 14.07.2022 empfohlen, die Arbeit der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgrün Landschaftsarchitekten aus Freiburg, Thomas Schüler Architekten Stadtplaner aus Düsseldorf und Fichtner Water & Transportation aus Freiburg weiter zu verfolgen.

Der Gemeinderat hat am 27.03.2023 das Ergebnis des Planungswettbewerbs beraten (Beschlussvorlage Nr. 199/22) und beschlossen, dass das vom Preisgericht als Grundlage für die Entwicklung des Bahnhofsquartiers empfohlene städtebauliche Konzept der Büroarbeitsgemeinschaft den weiteren Planungen zu Grunde zu legen ist.

Er hat die Verwaltung beauftragt, das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Überarbeitungshinweise des Preisgerichts zu überarbeiten und zu vertiefen sowie dem Gemeinderat erneut zur Beratung vorzulegen.

Der überarbeitete und vertiefte städtebauliche Rahmenplan wurde durch den Gemeinderat am 18.12.2023 (Beschlussvorlage Nr. 159/23) als Grundlage für die weitere Entwicklung des Bahnhofsquartiers beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West“ wird das Planungsziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Bahnhofsquartiers westlich der Bahntrasse auf der Grundlage des Rahmenplans weiterzuentwickeln.

Für das östliche Bahnhofsquartier auf der Ostseite des Bahnhofs soll zu einem späteren Zeitpunkt ein Bebauungsplan zur Umsetzung des Rahmenplans Bahnhofsquartier aufgestellt werden. Dort sind zunächst noch weitere Grundstücksfragen zu klären.

4. Bisherige Bebauungspläne

Im Umgriff des künftigen Bebauungsplans Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" befinden sich die bisher rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 111 „Vor dem Bahnhof 2“, Nr. 105 „Innenstadt ‚Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ und Nr. 133 „Güterbahnhof-Süd“. Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ regelt auch die Bebauung nördlich des Geltungsbereiches. Diese Bebauungspläne sollen durch den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" zum Zeitpunkt des Inkrafttretens entsprechend für seinen Geltungsbereich ersetzt werden.

5. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die Hauptstraße, die Philipp-Reis-Straße, die Straßburger Straße, die Rheinstraße und die Okenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Der Pfählerpark ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Das Bahnhofsempfangsgebäude ist als Bahnanlage ausgewiesen. Weiter sind im Flächennutzungsplan der unterirdisch verlaufende Waldbach als Gewässer und der parallel verlaufende Hauptabwasserkanal dargestellt.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wird in weiterentwickelter Form übernommen. Im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im Umgriff des Planungsbereiches werden im Plangebiet im Rahmen des Entwicklungsspielraums Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird damit nicht verlassen. Die geplanten Sondergebiete (SO) verfügen über eine geringe Flächengröße und weisen Nutzungen aus, die auch im urbanen Gebiet (MU) zulässig sind.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit erfüllt.

6. Wesentliche Inhalte der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Bahnhofsquartiers weiter zu entwickeln. Hierzu wurde der Rahmenplan Bahnhofsquartier erarbeitet, auf dessen Grundlage die planerischen Festsetzungen entwickelt wurden. Neben Regelungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wurden Regelungen zur Begrünung und Festsetzungen zu Grünflächen, Freiflächen und Verkehrsflächen mit aufgenommen.

6.1 Rahmenplan Bahnhofsquartier

Das städtebauliche Grundkonzept des Rahmenplans Bahnhofsquartier (Anlage 1) wurde von der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgruen / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung erarbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

Die wesentlichen Aspekte des Rahmenplans sind:

- Die Hauptstraße wird zum begrünten Boulevard ausgestaltet und bietet eine attraktive Verbindung zur Innenstadt.
- Das historische Bahnhofs-Empfangsgebäude soll mit neuen Nutzungen belebt werden. Zentral gegenüber dem Bahnhofsgebäude wird der Platzraum neu gestaltet, die bestehenden Platanen werden erhalten.
- Auch der südliche Zugang zu den Gleisen wird durch einen neuen kleinen Platzraum funktional und gestalterisch verbessert.
- Durch eine Neubebauung an den Gleisen entstehen neue Nutzungsmöglichkeiten und ein attraktiveres Umfeld auf dem Weg zur Innenstadt. Die südlich angrenzenden Blutbuchen werden erhalten.
- Der Pfählerpark mit seinem Baumbestand wird erhalten und durch einen veränderten Café-Standort aufgewertet.
- Im Norden des Bahnhofs wird der neue ZOB angeordnet. Südlich des Bahnhofs im Bereich des heutigen ZOB ist eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen.
- Entlang der Hauptstraße entsteht eine attraktive, vom Kfz-Verkehr weitgehend unabhängige Radverkehrsachse
- Die Parkmöglichkeiten für Fahrräder werden neu strukturiert, verbessert und ausgebaut.
- Für den Kfz-Verkehr bleibt die Durchfahrmöglichkeit über die Unionbrücke bis auf weiteres bestehen. Der Bahnhof und das Quartier sind anfahrbar.
- Kfz-Parken wird in einem öffentlichen Parkhaus an der Rheinstraße gebündelt und mit weiteren Mobilitätsangeboten kombiniert.
- Die Bahnsteig-Nordunterführung verbindet zukünftig die West- und die Ostseite des Bahnhofsquartiers und wird mit Fahrradrampen ausgestattet.
- Mit zusätzlichen Baumpflanzungen wird das Bahnhofsquartier grüner als heute.
- Brachliegende Grundstücke im Bahnhofsquartier werden bebaut und neue Flächen für Gewerbe und Wohnen geschaffen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

6.2 Geplanter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde vor dem Offenlagebeschluss gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung erweitert und umfasst nun 8,4 ha. Der Bebauungsplanumgriff wird begrenzt von der Okenstraße im Westen, der Philipp-Reis-Straße im Süden, der Rheinstraße im Norden und den Bahnanlagen im Osten (Anlage 2). Neu mit aufgenommen gegenüber der bisherigen Abgrenzung wurden das Eckgrundstück Rheinstraße 6/Okenstraße 48, die beiden westlichen Blockhälften zwischen Franz-Volk-Straße, Okenstraße und Saarlandstraße sowie die Eckgrundstücke Hauptstraße 36-38/Philipp-Reis-Straße 1a und Hauptstraße 5, da diese Bereiche im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ebenfalls von der Planung tangiert sind. Der Geltungsbereich orientiert sich am städtebaulichen Rahmenplan für das Bahnhofsquartier und schließt weitere Flächen an der Okenstraße mit ein, die durch die Planung beeinflusst werden.

6.3 Inhalte des Bebauungsplans

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise wurden aus dem städtebaulichen Rahmenplan entwickelt und berücksichtigen die dort vorgesehenen Veränderungen und im Übrigen den räumlichen Bestand des vorhandenen Bahnhofsquartiers.

Das denkmalgeschützte Bahnhofsempfangsgebäude soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnhofsgebiet“ festgesetzt werden, um eine Reaktivierung des Gebäudes mit einer angemessenen Nutzungsvielfalt zu ermöglichen. Nach wie vor sind dort die vorhandenen Bahnhofsnutzungen vorgesehen wie z.B. die DB Info, die Räume der Bundespolizei, die Bahnhofsmission und die öffentlichen WC-Anlagen. Neu hinzukommen könnten Nutzungen zur Reisendenversorgung wie z.B. ein Kiosk, Gastronomiebetriebe sowie Büroflächen.

Im Bereich des südlichen Bahnhofsvorplatzes im Vorfeld des Eingangs zur Südunterführung und dem neu geplanten „DB-Pavillon“ mit Café- und Bäckereiverkauf ist die Gestaltung einer Platzfläche vorgesehen. Auf der Fläche sind Baumpflanzungen und die Anlage von Pflanzbeeten vorgesehen. Die Platzfläche befindet sich überwiegend auf einem Grundstück, dass sich künftig im Eigentum der Deutschen Bahn befinden soll, und ist daher nicht als Verkehrsfläche, sondern als Sondergebiet festgesetzt.

Die Grundstücksfläche südlich des Bahnhofsgebäudes zwischen der Hauptstraße im Westen der Bahnfläche im Osten und dem denkmalgeschützten früheren Rade-Pavillon Hauptstraße 3a im Süden ist bisher weitgehend geprägt von temporären Nut-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

zungen. Sie soll als urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Das festgesetzte Baufenster soll entsprechend dem Rahmenplan eine fünf- bis viergeschossige Neubebauung ermöglichen.

Mit dem neuen Gebäude soll die Lücke zwischen Bahnhof und der Innenstadt geschlossen werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen neue Flächen für attraktive Nutzungen wie z.B. Geschäfte oder Cafés entstehen, die den öffentlichen Raum vor dem Gebäude beleben können. In den Obergeschossen können z.B. Büros und Gewerbe angeordnet werden.

Im Untergeschoss des neuen Gebäudes ist die Errichtung einer Fahrradgarage geplant. Diese soll eine direkte Verbindung zur südlichen Bahnsteigunterführung erhalten und so Bahn und Rad komfortabel verknüpfen.

Die Fläche des denkmalgeschützten ehemaligen Rade-Pavillons Hauptstraße 3a wird als Sondergebiet mit der Bezeichnung „Pavillon-Café“ festgesetzt. Angrenzend kann auf bisheriger Verkehrsfläche nach Osten hin eine kleine Platzfläche entstehen.

Der bisherige ZOB im Süden des Bahnhofs entfällt, so dass die Hauptstraße dort wieder in ihre frühere Lage zurückverlegt werden kann.

Der neue ZOB ist auf Grundstücken in städtischem Eigentum zwischen Hauptstraße, Franz-Volk-Straße und Rheinstraße vorgesehen. Er wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ festgesetzt. Innerhalb der ZOB-Fläche sind 16 Bushalteplätze für den Stadt- und Regionalbusverkehr geplant.

Westlich vom ZOB wird eine neue Nord-Süd-Straße festgesetzt, welche dazu dient, den Anliegerverkehr von der Franz-Volk-Straße künftig zur Rheinstraße zu führen, da die heutige Zufahrt auf die Hauptstraße für den individuellen Kfz-Verkehr künftig entfällt.

Der westlich an den neuen ZOB grenzende Baublock soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden, um eine urbane Nutzungsmischung mit bis zu vier- bis fünf Geschossen in der nördlichen Blockhälfte zu ermöglichen. Diese kann aus z.B. aus Wohn- und Geschäftshäusern bestehen oder aus einem reinen Bürogebäude.

Das denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Tankstelle in der Rheinstraße 1 soll am Standort erhalten, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Um das Gebäude soll künftig eine kleine Platzfläche gestaltet werden. Diese Platzfläche soll daher als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

Die bisher festgesetzte Mischgebietsfläche nördlich der Rheinstraße soll als urbanes Gebiet festgesetzt werden. In diesem Bereich soll weiterhin das bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Parkhaus realisiert werden zusammen mit einer ein- bis sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsbebauung als Blockrandbebauung.

Der westliche Bahnhofsvorplatz vor dem denkmalgeschützten Bahnhof soll künftig nicht mehr durch den individuellen Kfz-Verkehr genutzt werden. Dort sollen nur Busse und Fahrräder verkehren. Der Platz soll gestalterisch aufgewertet werden. Die bestehenden Platanen werden erhalten und können mit neuen Baumpflanzungen und Pflanzbeeten ergänzt werden.

In den übrigen Baublocks innerhalb des Geltungsbereichs sind keine grundlegenden städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen vorgesehen. Die Festsetzungen für diese Baublöcke orientieren sich an der Bestandsbebauung. Als Art der Nutzung werden urbane Gebiete und allgemeine Wohngebiete festgesetzt, um unterschiedliche Nutzungen im Bahnhofsquartier zu ermöglichen. Bisher festgesetzte Gemeinbedarfsflächen entfallen, da die Nutzungen (Bundesbank, Kriminalpolizei) an diesem Standort schon länger aufgegeben wurden.

Der Pfählerpark war im bisher geltenden Bebauungsplan trotz der vorhandenen Grünanlage als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Er soll jetzt entsprechend dem Bestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Fläche des geplanten neuen Pavillons im rückwärtigen Bereich des Pfählerparks mit gastronomischer Nutzung wird als Sondergebiet mit der Bezeichnung „Pfählerpark-Café“ festgesetzt.

Die vorhandenen Baumstandorte in den Straßenräumen und Platzbereichen, welche im Rahmen der baulichen Maßnahmen erhalten werden können, sowie die neu zu pflanzenden Bäume werden mit Pflanzfestsetzungen gesichert. Da es im Rahmen der Verkehrsanlagenplanung z.B. auf Grund von Grundstückszufahrten noch zu Verschiebungen kommen kann, ermöglicht der Bebauungsplan hierbei einen gewissen Spielraum.

6.4 Auswirkungen des Bebauungsplans

6.4.1 Verkehrliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird die Straßenverkehrsführung zum Teil neu geordnet. Hierdurch kommt es auf bestimmten Straßen zu einer geringeren Verkehrsbelastung, auf anderen zu einer höheren Verkehrsbelastung. Insbesondere nimmt der Verkehr in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße, in der Saarlandstraße und in Teilen der Hauptstraße ab. Insbesondere in der Straßburger Straße und der Okenstraße nimmt der Verkehr dagegen zu.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

Durch zwei Gutachten wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte untersucht. Die Gutachten kommen zum Ergebnis, dass eine zufriedenstellende verkehrliche Leistungsfähigkeit gegeben ist, wenn einzelne Maßnahmen erfolgen. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Am Knotenpunkt Okenstraße/Freiburger Straße/Straßburger Straße Ummarkierung in der Straßburger Straße, so dass über die rechte Spur ausschließlich der Rechtsabbiegerverkehr in Richtung Knotenpunkt abgewickelt wird, der Geradeaus- und Linksabbiegerverkehr dagegen über die linke Spur.
- Am Knotenpunkt Okenstraße/Franz-Volk-Straße Linksabbiegeverbot in der Okenstraße aus Fahrtrichtung Norden und Süden (die Franz-Volk-Straße ist stattdessen über eine Blockumfahrung erreichbar).
- Am Knotenpunkt Okenstraße/Rheinstraße Markierung von gesonderten Linksabbiegestreifen aus Fahrtrichtung Norden und Süden für Abbieger in die Rheinstraße unter Verzicht auf jeweils einen Geradeausfahrstreifen.
- Geänderte Programmierung der Lichtsignalanlagen.

Für die Straßburger Straße lag die konkrete Straßenausbauplanung, die dies berücksichtigt, bereits mit der Beschlussvorlage Nr. 097/26 dem Verkehrsausschuss am 21.10.2026 vor, die Beratung im Gemeinderat erfolgt am 16.11.2026. Für die anderen Bereiche wird die konkrete Straßenausbauplanung dem Gemeinderat noch mit einer gesonderten Beschlussvorlage vorgelegt.

6.4.2 Lärmauswirkungen des Bebauungsplans

Zu den Lärmauswirkungen des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Umweltbericht dargestellt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist bereits heute stark durch Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm belastet. In einzelnen Bereichen, so in der Okenstraße, ist die Verkehrslärmbelastung bereits heute so hoch, dass von der Rechtsprechung als gesundheitsgefährdend eingestufte Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht werden.

Durch die neu geordnete Straßenverkehrsführung reduziert sich in manchen Straßen wie z.B. in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und der Saarlandstraße die Straßenverkehrslärmbelastung, in anderen nimmt sie zu, so insbesondere in der Straßburger Straße und der Okenstraße.

Beschlussvorlage
Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

6.4.3 Schallschutzmaßnahmen

Bei der an den alten ZOB angrenzenden Bebauung besteht ein Anspruch Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtungen) nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), da dort eine Fahrbahn für den Straßenverkehr neu geschaffen wird. Ebenso besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen bei einzelnen an den neuen ZOB grenzenden Gebäuden.

Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen überall dort, wo sich die Lärmbelastung durch den Bebauungsplan erhöht und Werte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts überschritten werden. In diesen Bereichen ist es Aufgabe der Stadt Offenburg, den betroffenen Gebäudeeigentümern den Einbau von Schallschutzfenstern mit Lüftungseinrichtungen anzubieten bzw. zu finanzieren, sofern solche noch nicht vorhanden sind.

Für Neubauten im Plangebiet schreibt der Bebauungsplan ebenfalls Schallschutzfenster mit Lüftungseinrichtungen vor.

Durch den geplanten Bau des Eisenbahntunnels Offenburg wird es in einigen Jahren voraussichtlich zu einer erheblichen Entlastung vom Schienenverkehrslärm im Plangebiet kommen, da Güterzüge dann größtenteils durch den Tunnel verkehren werden. Da noch nicht abschließend feststeht, in welchem Jahr der Tunnel in Betrieb geht, wurde diese Reduzierung bei den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aber nicht eingerechnet.

Insbesondere in der bereits heute sehr stark durch Verkehrslärm belasteten Okenstraße ist im Rahmen der Lärmminderungsplanung zu prüfen, ob dort eine Reduzierung der Lärmbelastung z.B. durch eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h oder andere Maßnahmen wie z.B. „Flüsterasphalt“ möglich ist.

6.4.4 Sonstige Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Die sonstigen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind gesamhaft im Umweltbericht dargestellt. Insbesondere wurden durch ein Artenschutzgutachten die Auswirkungen auf geschützte Tierarten untersucht. Es sind einzelne Kompensationsmaßnahmen, u.a. für Mauereidechsen, erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

7. Verfahren

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West"“ erfolgt nach §§ 2 ff. BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt, der der Begründung als gesonderter Teil beiliegt.

7.1 Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

31.03.2025	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss.
07.04.2025	Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan.
01.12.2025- 02.01.2026	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

7.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 01.12.2025 bis 02.01.2026 eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung geprüft.

Seitens der Öffentlichkeit (Bürgerinnen und Bürger) gingen zwei Stellungnahmen mit Hinweisen und Bedenken ein. Durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben. Zentrale Themen waren u.a.:

- Bereich Rheinstraße/Maria-und-Georg-Dietrich-Straße:
  Parkhaus und Eckgebäude - Bauliche, ökologische und soziale Aspekte
- Nutzungsfestsetzungen
- Verkehrliche Anpassungen
- Neuer ZOB

Soweit sinnvoll und möglich, wurden die Hinweise in der Planung berücksichtigt bzw. in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen und integriert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, und die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu, sind in Anlage 9 zur Vorlage dargestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

7.3 Weiteres Verfahren

Als nächster Verfahrensschritt soll der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gefasst werden. Anschließend soll der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

18.11.2026	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungs- und Umweltausschuss.
14.12.2026	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
21.12.2026- 29.01.2027	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
	Vorberatung zum Satzungsbeschluss durch den Planungs- und Umweltausschuss.
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Städtebaulicher Rahmenplan Bahnhofsquartier der Büroarbeitsgemeinschaft Faktorgrün / Thomas Schüler / Fichtner Water & Transportation Stand Oktober 2023, Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Bahnhofsquartier West“
2. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Bahnhofsquartier West“
3. Übersichtsplan der rechtsgültigen Bebauungspläne in der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 181 „Bahnhofsquartier West“
4. Luftbild mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Bahnhofsquartier West“
5. Bebauungsplan, Planzeichnung
6. Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen
7. Begründung
8. Umweltbericht
9. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
034/26

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung	Schuhmacher, Matthias Feuerlein, Leon Sieferle, Julian	82-2478	07.09.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Bahnhofsquartier West" - Offenlagebeschluss