

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen .....	4
1.2	Bebauungsplanverfahren.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	6
<b>2</b>	<b>Angaben zum Bestand .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage und Topographie.....	7
2.2	Geltungsbereich .....	7
2.3	Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse.....	7
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	10
3.4	Abstandsflächen .....	11
3.5	Bauweise .....	12
3.6	Flächen für Nebengebäude .....	12
3.7	Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
3.8	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	13
3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
3.10	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
3.11	Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen .....	14
<b>4</b>	<b>Hochwasser .....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Immissionen.....</b>	<b>15</b>
5.1	Gewerbelärm .....	15
5.2	Verkehrslärm .....	16
<b>6</b>	<b>Grundwasser .....</b>	<b>16</b>
6.1	Grundverhältnisse.....	16
6.2	Bebauung unterhalb des MW bzw. MHW .....	17

---

<b>7</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Störfallbetrieb</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Erschliessungskonzept</b> .....	<b>19</b>
9.1	Erschließung und Parksituation im Quartier.....	19
9.2	Kronenplatz .....	19
9.3	Verkehrsauslastung der Freiburger- und Hauptstraße.....	19
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Entwässerungskonzept</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Energiekonzept</b> .....	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>22</b>
14.1	Allgemeines/Betrachtung der Schutzgüter .....	22
14.2	Klimaschutz .....	25
<b>15</b>	<b>Städtebauliche Daten</b> .....	<b>26</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>27</b>
<b>17</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>27</b>
<b>18</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung</b> .....	<b>27</b>
18.1	Dächer.....	27
18.2	Einfriedungen .....	27
18.3	Gestaltung unbebauter Grundstückfläche.....	28
18.4	Werbeanlagen .....	28
18.5	Niederspannungsfreileitungen .....	29

## 1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Offenburg hat, nach Aufgabe der Burdadruckerei im Bereich der „Kronenwiese“, beschlossen, das Gebiet nicht nur städtebaulich, sondern auch nutzungsspezifisch neu zu ordnen.

Am Standort „Kronenwiese“ wird nun in den nächsten Jahren innenstadtnahe Wohnbebauung entstehen, welche im Sinne einer Stadt der kurzen Wege auch energetisch sinnvoll ist. Zudem sollen gleichzeitig Arbeitsplätze erhalten bzw. neue am Standort der ehemaligen Burdadruckerei geschaffen werden. Dabei sollen so weit wie möglich denkmalgeschützte Gebäude wie z.B. das Burdabürogebäude samt Turm erhalten und in das neue Quartier integriert und neue Nutzungskonzepte für diese Gebäude entwickelt werden.

Das Plangebiet „Kronenwiese“ liegt an der wichtigsten westlichen Stadteinfahrt nach Offenburg, die von der Autobahn über die Kinzigbrücke in die Stadtmitte führt. Gemäß der Ausschreibung des 2013 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs sollen mit der Planung folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Umnutzung der ehem. Gewerbefläche in ein gemischt genutztes Stadtquartier mit Wohnnutzung und nicht störenden gewerblichen Nutzungen,
- Berücksichtigung der umgebenden städtebaulichen Strukturen, insbesondere des neu geplanten Spinnereigeländes und der angrenzenden Kinzigvorstadt,
- sinnvolle Gliederung des Gebiets in gewerbliche Büro- und Dienstleistungsnutzungen und Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der stark befahrenen Verkehrsstrassen (Freiburger- und Hauptstraße),
- Berücksichtigung der exponierten Lage und der Sichtbeziehungen an einer der wichtigsten Stadteinfahrten,
- Integration und In-Wert-Setzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes,
- Einbeziehung und attraktive Umgestaltung des Kronenplatzes als neuen Quartiersplatz.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Kronenwiese“ soll aufgrund seiner prominenten Lage im Bereich der westlichen Stadteinfahrt im Rahmen eines ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs neu geordnet und mit verschiedenen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Büro- und Dienstleistung und medizinische Versorgung versehen werden.

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Architekturbüros Franz und Geyer aus Freiburg sieht vor, die überwiegend gewerblich geplanten Nutzungen im Westen des Quartiers anzusiedeln und das Wohnen näher an den Kronenplatz und die Innenstadt (östliches Plangebiet) heranzubringen. Das im MI 4 geplante Ärztehaus bildet den südlichen Abschluss der Wohnbereiche und setzt, neben dem bestehenden denkmalgeschützten Burdagebäude samt Turm, einen städtebaulichen Akzent in der Stadteinfahrt. Der erstplatzierte Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs wurde als Grundlage zur weiteren Bearbeitung des Gebiets herangezogen und durch drei Architekturbüros, die

im Plangebiet Gebäude errichten wollen, in Abstimmung mit der Stadt, weiterentwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan bildet nun den modifizierten städtebaulichen Siegerentwurf als Rechtsplan ab und dient, nach Abschluss des Verfahrens, als Grundlage der zeitnahen Umsetzung der hochbaulichen und freiraumgestalterischen Maßnahmen.

### **1.1 Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen**

Die bauliche Umsetzung des ausgewählten städtebaulichen Konzepts erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne, soweit sie Teile der neuzuordnenden Flächen umfassen.

Der Bebauungsplan „Kronenwiese“ bildet die Zielsetzungen des städtebaulichen Entwurfs ab. Einzelne getroffene Modifikationen wie z.B. Gebäudetiefen, oberirdische Stellplätze, notwendige Fahrradstellplätze etc. wurden zudem in den Bebauungsplan eingearbeitet und ermöglichen eine gelungene Umsetzung des Siegerentwurfs.

### **1.2 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan „Kronenwiese“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im vorliegenden Bebauungsplan bei Addierung der zulässigen Grundflächen aller Mischgebiete in der Summe ca. 17.510 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb der für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem eigentlichen Bebauungsplan „Kronenwiese“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Nordöstlich der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt der Bebauungsplan „Mühlbach-Spinnereigelände“. Dieser wurde aufgestellt, um ein zentrales und durchmischtes Stadtquartier auf dem ehemaligen Spinnereigelände zu entwickeln und die entstandene Brachfläche sinnvoll nach zu nutzen. Im Oktober 2013 wurde der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen und der Abriss der ehemaligen und im zukünftigen Konzept nicht berücksichtigten Gebäude auf dem Gelände mittlerweile begonnen. Die Fläche des ehemaligen Spinnereigeländes liegt ebenso im Sanierungsgebiet wie die Kinzigvorstadt, die östlich an den Bebauungsplan „Kronenwiese“ angrenzt. Die Änderung des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“, welche hauptsächlich auf die städtebauliche Aufwertung des bestehenden Stadtquartiers abzielt, wurde bereits vor längerer Zeit aufgestellt und wird aktuell lediglich geändert und ergänzt. Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Gebiet „Kronenwiese“ und den Gebieten „Mühlbachareal“ und „Kinzigvorstadt“ besteht entsprechend nicht.

Ein enger sachlicher Zusammenhang besteht ebenfalls nicht, da die Nachnutzung der ehemaligen Spinnerei (Mühlbach) nicht in sachlicher Verbindung mit der Aufgabe und Nachnutzung des Burdageländes (Kronenwiese) steht und auch die Si-

cherung der Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung eines bestehenden Stadtquartiers (Kinzigvorstadt) nicht sachlich mit der Nachnutzung des Gebietes „Kronenwiese“ in Verbindung zu bringen sind.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet werden darf. Dies ist hier nicht der Fall.

Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich zudem kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Da der Bebauungsplan „Kronenwiese“ der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Innenentwicklungsbereich der Stadt Offenburg in hohem Maße Rechnung trägt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

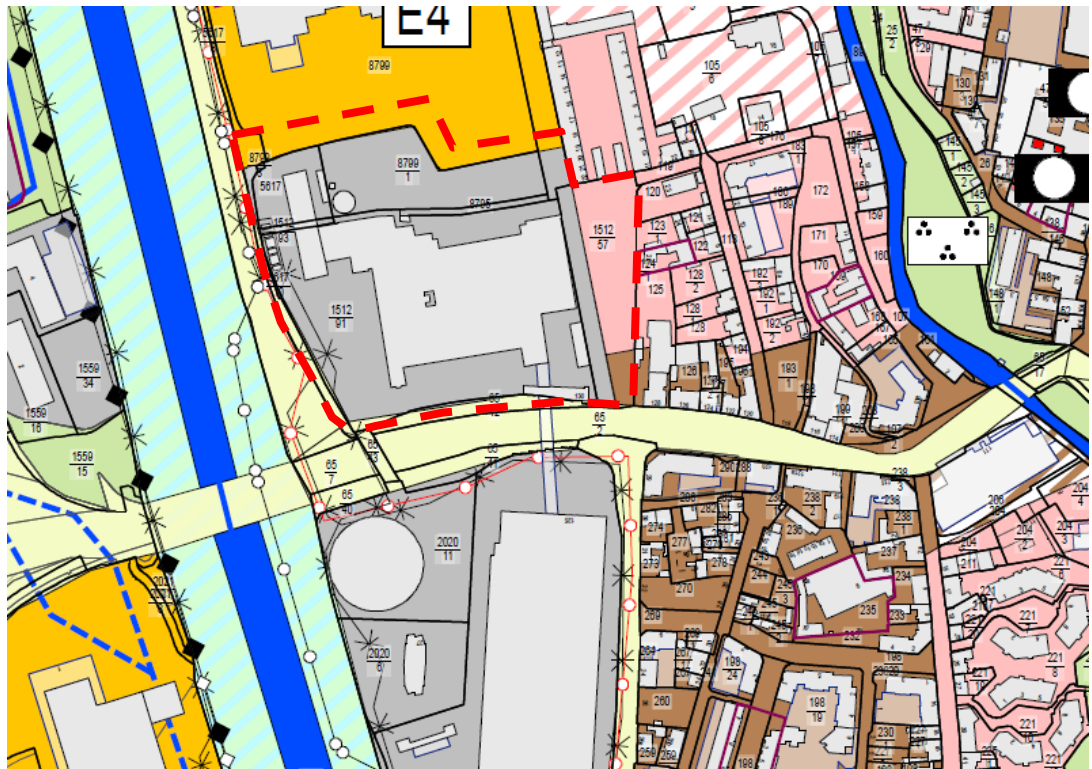
Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hingegen nicht verzichtet, um Anregungen und Wünsche von Bürgern und Behörden frühzeitig zu ermitteln.

Durch den Bebauungsplan „Kronenwiese“ wird ein kleiner Teil des Bebauungsplans „Mühlbach-Spinnereigelände“ überlagert. Zudem wird der Bebauungsplan „Obi-Markt an der Freiburger Straße“ teilweise im Bereich der Parkplatzeinfahrt überlagert. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Kronenwiese“ werden die überlagerten Bereiche der bestehenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet „Kronenwiese“ überwiegend als Gewerbefläche dar; der Bereich im Osten, in dem der Kronenplatz liegt, wurde als Wohn- und Mischbaufläche aufgenommen.

Die vorliegende Planung des Bebauungsplans „Kronenwiese“ beabsichtigt, das Gebiet überwiegend als Mischbaufläche und öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg genehmigt am 06.11.2009 mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Strichlinie)

Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das im vorliegenden Fall angewendete beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht jedoch, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan kann dann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die geplante Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe am Standort „Kronenwiese“ fügt sich in die umgebende bestehende Wohn- und Gewerbebebauung ein und stellt damit eine Ergänzung im Bereich des Städteingangs dar. Da die städtebauliche Ordnung durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, kann die Planung durchgeführt und der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

## **2 ANGABEN ZUM BESTAND**

### **2.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt; westlich der Fläche fließt die Kinzig. Es ist praktisch eben (ca. 1 m Gefälle von Ost nach West und von Nord nach Süd); die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 152 m ü. NN.

### **2.2 Geltungsbereich**

Der 3,8 ha große Geltungsbereich wird im Süden durch die Hauptstraße (L 99) und im Westen durch die Freiburger Straße (B3) begrenzt. Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Parkplatz eines Baumarktes (Obi) an, während im Osten die gemischte Bebauung der Kinzigvorstadt und der Kronenplatz das Gebiet abschließen.

### **2.3 Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse**

Die bisher gewerblich genutzten Grundstücke befanden sich ursprünglich im privaten Eigentum der Firma Burda. Zwischenzeitlich wurde es durch das Unternehmen an die drei Investoren Hurrle (Oberkirch), Gemibau (Offenburg) und Breisgau Grund und Boden (Gutach) verkauft. Entsprechend wurden neue Grundstücke gebildet. Der Kronenplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Offenburg.

Ein kleiner Teil der Bebauung (Bürohaus mit Turm) steht unter Denkmalschutz und wurde in den städtebaulichen Entwurf integriert, die übrigen Gebäudeteile wurden im Sommer 2014 abgerissen. Im denkmalgeschützten Bereich sollen nach Sanierung des Gebäudes Dienstleistungs- und Büroräume untergebracht werden.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Alle Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund verschiedener Faktoren wie z.B. Lärmimmissionen, Wirkung zum öffentlichen Raum etc. werden die Mischgebiete in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert. Die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 werden dabei als Teile des Mischgebiets festgesetzt, die überwiegend gewerbliche Nutzungen aufnehmen sollen, während die Mischgebiete MI 5 und MI 6 als Teile des Mischgebiets festgesetzt werden, die überwiegend Wohnnutzung aufnehmen sollen. Diese Gliederung orientiert sich auch am städtebaulichen Entwurf des Wettbewerb-Gewinners, der in Richtung Innenstadt eher Wohnnutzung, in Richtung zur Freiburger Straße eher gewerbliche Nutzungen vorsah.

Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, damit die Flächen an diesem präsenten Standort der Stadteinfahrt für hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungsflächen zur Verfügung stehen.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg würde sich der Bereich Kronenwiese nur für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eignen und hier insbesondere für die Sortimente, für die ein Branchendefizit analysiert wurde, wie z.B. Möbel und Sportgeräte. Für diese Einzelhandelsnutzungen erscheint dieser wichtige Stadteingangsbereich jedoch nicht angemessen, und so hat sich die Stadt Offenburg entschieden, zur Gewährleistung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandorts im Bereich Kronenwiese, auf die Zulassung von Einzelhandelsnutzungen gänzlich zu verzichten. Einzige Ausnahmen stellen das Mischgebiet MI 4 und MI 6 dar (siehe unten).

Einzelhandel und Tankstellen werden auch ausgeschlossen, um eine erhöhte verkehrliche Belastung der privaten Wegflächen durch an- und abfahrenden Kundenverkehr über die Privatstraße zu vermeiden. Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um möglichen Trading-down-Effekten im Gebiet vorzubeugen und den Stadteingang ein hochwertiges Erscheinungsbild zu geben, das durch Vergnügungsstätten und deren Fassaden- und Schaufenstergestaltung oftmals nicht gegeben ist.

Um interessierten Büro- oder Gewerbeeigentümern oder auch anderen Bürgern am Standort im MI 1 die Möglichkeit zum Wohnen zu geben, wurde die Wohnnutzung im obersten Geschoss (oberstes Vollgeschoss oder oberstes Attika) zugelassen. Dies ist städtebaulich zu vertreten, da unter Berücksichtigung der notwendigen Lärmschutzmaßnahmen Wohnungen mit hoher Wohnqualität samt Ausblick in Richtung der Kinzig entstehen können.

Im Mischgebiet MI 2 sind ebenfalls Einzelhandels- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten aus zuvor genannten Gründen ausgeschlossen. Zudem sind im MI 2 auch Wohnungen und Wohngebäude ausgeschlossen, weil dieser Bereich, in den auch das denkmalgeschützte Burdagebäude sowie das geplante Bauinformationszentrum fallen, hauptsächlich dem Gewerbe vorbehalten werden soll. Dies ist auch mit den auftretenden Lärmimmissionen (Verkehr und Gewerbe) und daraus resultierenden Maßnahmen gut in Einklang zu bringen.

In Mischgebiet MI 3 wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass hier nur ein Parkhaus zulässig ist. Das Quartier „Kronenwiese“ und hier vor allem der Bereich der Wohnbebauung, soll so weit wie möglich von oberirdischen Stellplätzen und Garagen frei gehalten werden, um entsprechende qualitätvolle Grünräume ausbilden zu können. Es ist bereits absehbar, dass nicht alle benötigten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden können, so dass zusätzliche Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher bereitgestellt werden sollen. Darüber hinaus herrscht auch insgesamt im Stadtteil ein hoher Parkdruck, der sich in zugewandten Straßen und Plätzen äußert, so dass z.B. der Kronenplatz nur noch als Parkplatz wahrgenommen wird und derzeit keinerlei Aufenthaltsqualität bietet. Um die gewünschten städtebaulichen Qualitäten ausbilden zu können, soll ein gemeinsames zentrales Parkhaus als Quartiersgarage für den Bereich „Kronenwiese“ angelegt werden. Da der Kronenplatz selbst als zukünftiger Aufenthaltsbereich eher von ruhendem Verkehr befreit werden soll, war es folgerichtig, das Parkhaus an die nördlich gelegene Privatstraße anzuschließen.

Im Mischgebiet MI 4 sind Ausnahmen vom Einzelhandelsausschluss insofern gegeben, dass Warensortimente im Gesundheits-, Medizin-, oder Sanitätsbereich angeboten werden dürfen. Diese ergänzen die in der Planung bereits fortgeschrittene vorgesehene Nutzung eines Ärztehauses (Allgemeinmedizin, Orthopädie, Neurologie, Zahnarzt, etc.) und ermöglichen ein Gesundheitszentrum am Standort

Kronenwiese, welches nicht nur für die Quartiersbewohner gut zu erreichen ist; der Bauantrag für ein solches Ärztehaus wurde bereits eingereicht. Zudem wurde, ähnlich wie im MI 6, eine Ausnahme im Bereich des Einzelhandels (Nahversorgung) erlassen, um die Belegung des Kronenplatzes zu unterstützen.

Das Mischgebiet MI 5 übernimmt zum größten Teil die Wohnnutzung im gesamten Mischgebietsbereich. Dort sind die ruhigen Bereiche im Quartier vorzufinden, die sich besonders gut für Wohnbebauung und Realisierung von gemeinsamen Freiraumbereichen eignen, da sie durch die umliegenden Gebäude im MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 von den stark befahrenen Straßen abgeschirmt werden. Um diese Flächen für Wohnnutzung vorzuhalten und möglichen Konflikten z.B. durch Immissionen (Geräusche, Kundenverkehr etc.) vorzubeugen, wurden Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um Trading-down-Effekten für diesen Bereich, der sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickeln soll, vorzubeugen. Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe sollen im MI 5 nicht zugelassen werden, da diese Nutzungen eher im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets „Kronenwiese“ entstehen sollen.

Im MI 6 wurden Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, weil auch dieser Bereich des gesamten Mischgebietes eher dem Wohnen zugeordnet werden soll. Auch soll möglichen Konflikten zwischen Wohnbebauung und Lärmimmissionen verursachenden Nutzungen wie z.B. Tankstellen (Zu- und Abfahrtsverkehr) vermieden werden. Zur möglichen Belegung des Kronenplatzes und zur Errichtung kleinerer Läden zur Quartiersversorgung wurde zugelassen, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die der Versorgung des Gebiets dienen, und sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Geschäfts- und Büronutzungen im Erdgeschoss angesiedelt werden dürfen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Allgemein lässt sich das Gebiet in einen dichter bebauten Bereich (MI 4 bis MI 6) in Richtung Kronenplatz/Innenstadt und einen weniger dicht bebauten Bereich (MI 1 bis MI 3) in Richtung Stadtrand einteilen. Um den innenstadtnahen Standort angemessen zu verdichten und in den baulichen Kontext der Umgebung zu stellen, fällt die Bebauungsdichte etwas höher aus als in Mischgebieten nach BauNVO vorgesehen. Dies ist jedoch gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, sofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden kann, durch die sichergestellt ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt wird und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Als Ausgleich für die etwas höhere Dichte dienen die private Grünfläche im MI 2 und der Kronenplatz als festgesetzte und nicht überbaubare Freiflächen.

Für die Bereiche MI 1 und MI 2 wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,4 festgesetzt. So kann eine eher lockere Bebauung mit Freiflächen ermöglicht werden, die jedoch in der Höhe etwas über der nach § 17 Abs. 1 BauNVO maximalen Geschossflächenzahl von 1,2 liegt. Dies ist jedoch mit der Lage an der Stadteinfahrt und der Nähe zum bestehenden Burdagebäude gut in Einklang zu bringen, zumal die höheren Gebäude an der Freiburger Straße den Verkehrslärm aus dem Quartier fernhalten.

Für das MI 3 (Parkhaus) wurde eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,8 festgesetzt. Da es sich bei diesem geplanten Gebäude nicht um eine schutzbedürftige Nutzung handelt und das Baufenster gleichzeitig mit mindestens 10 m zu den anderen geplanten Nutzungen (Bauinformationszentrum und Wohngebäude) ausreichend Abstand hält, ist nicht von einer Beeinträchtigung durch diese höhere Versiegelung und Bebauung auszugehen. Das Parkhaus ist notwendig, um die Besucher und auch Anwohner des Quartiers möglichst komfortabel mit Stellplätzen bedienen zu können, ohne dass die städtebauliche und vor allem freiraumplanerische Struktur im Quartier beeinträchtigt wird.

Im MI 4 ist die Ansiedlung eines Ärztehauses geplant. In diesem soll auf einem im Verhältnis kleinen Grundstück eine hohe Nutzungsdichte überwiegend medizinischer Berufe realisiert werden, um eine umfassende gesundheitliche Betreuung auch über das Quartier Kronenwiese hinaus gewährleisten zu können. Festgesetzt wurde eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 3,0; entsprechend ist auch hier die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Geschossflächenzahl überschritten. Städtebaulich fügt sich die verdichtete und höhere Bebauung als Dominante an der Stadteinfahrt gut in das Gesamtkonzept ein. Zudem schützt die höhere Bebauung, die einen Abstand von mindestens 15 m zur Wohnbebauung im Norden hat, den dahinterliegenden Wohnbereich vor den Lärmeinwirkungen der Hauptstraße und des gegenüberliegenden Burdabetriebs, und stellt somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

Für das MI 5 und das MI 6, in denen überwiegend Wohnnutzung vorgesehen ist, wurde eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Geschossflächenzahl um 0,3 kann an diesem Standort aufgrund der Nähe zur Innenstadt und im Kontext der bebauten und geplanten Umgebung vernachlässigt werden. Die höhere Bebauung am Kronenplatz definiert eine klare Raumkante für den Platz und markiert den Eingangsbereich in das Quartier Kronenwiese. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Mindestabstände der Wohngebäude von 8 m untereinander gegeben.

### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die gewerblichen Bauten entlang der Freiburger Straße im MI 1 und MI 2 und im Bereich der Privatstraße (MI 3) dürfen von der Einfahrt des Obi (Bezugspunkt A 152,7 m ü. NN) aus maximal 15,50 m in Erscheinung treten; Ausnahme bildet das im MI 2 geplante Bauinformationszentrum, das auf seinem Dach eine entsprechend themenbezogene und betretbare Ausstellungsfläche errichten möchte, welche nur zum Teil überdacht ist. Da diese Dach-Ausstellungsfläche ermöglicht werden soll, ist ein Gebäude vorgesehen, das mit maximal 19,20 m vom Bezugspunkt A aus in Erscheinung tritt.

Die geplante Wohnbebauung im MI 6 wirkt vom Kronenplatz (Bezugspunkt B 152,3 m ü. NN) aus maximal 16,50 m hoch und nimmt damit an Höhe zu den äußeren Bereichen des neuen Quartiers zu. Festgesetzt sind dabei jeweils maximal IV Vollgeschosse, wobei die maximale Höhenfestsetzung die Ausbildung eines zusätzlichen Geschosses, z.B. eines zurückspringenden Attikageschosses, ermöglicht, welches aber kein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung darstellen darf. Innenliegend sollen die geplanten Wohngebäude im MI 5 mit maximal ca. 13,50 m Höhe, gemessen ab Straßenniveau Kronenplatz (Bezugspunkt B

152,3 m ü. NN) deutlich niedriger sein. Die Höhenfestsetzung ermöglicht in Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse auch die Ausbildung von Attikageschossen im MI 5.

Der Bezugspunkt B wird nach An/- bzw. Aufschüttung des Kronenplatzes im Rahmen der Umgestaltung fertiggestellt. Er markiert die Höhe, auf der die Gebäude vom Kronenplatz aus barrierefrei erreichbar sind, nachdem dieser an den Rändern angeschüttet wurde.

Für das MI 4 sind sehr differenzierte Höhenfestsetzungen aufgenommen worden, die sich an dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der für dort vorgesehene Nutzung eines Ärztehauses, und der besonderen Lage an der Stadteinfahrt orientieren. Zum einen tritt der Bereich direkt zum Kronenplatz (Bezugspunkt B 152,3 m ü. NN) hin als städtebauliche Dominante mit maximal 25,50 m deutlich hervor, und flankiert so die Hauptstraße im Einfahrtsbereich. Davon abgetreppt wirkt der Bereich Richtung Stadtausfahrt mit maximal 18,00 m deutlich weniger hoch; der von der Straße aus gesehene rückwärtige Gebäudeteil wird mit maximal 14,50 m niedriger ausfallen und passt sich so der Höhe der Wohnbebauung im inneren des Gebiets an.

### **3.4 Abstandsflächen**

Für die Bebauung des nördlichen Baufensters im MI 5 und MI 6 wurde eine Unterschreitung der nach LBO mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen zugelassen, solange in nördliche Richtung ein Mindestabstand von 3,35 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Für die Bebauung des nördlichen Baufensters MI 6 wurde eine Unterschreitung der nach LBO mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen zugelassen, solange in östliche Richtung ein Mindestabstand von 4,20 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Ein kleineres Maß als in der LBO vorgesehen (MI: 0,4) kann nur in besonderen Fällen festgesetzt werden. Als städtebaulichen Grund für eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche auf mindestens 3,35 m in Richtung Obi und mindestens 4,20 m in Richtung der bestehenden Wohngebäude lässt sich die gewünschte Umsetzung des Entwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb und der sparsame Umgang mit Grund und Boden anführen.

Für den Bereich des nördlichsten Baufensters im MI 5 und MI 6 besteht ferner die Besonderheit, dass unmittelbar angrenzend an die Grundstücksgrenze im Bebauungsplan „Kronenwiese“ ein 6 m breiter Grundstücksstreifen als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Grenze des südlichen Baufensters im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Obi-Markt an der Freiburger Straße“ ist vom nördlichsten Baufenster des MI 5 und MI 6 10,62 m entfernt. Dies ist für eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weiteres ausreichend. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für den genannten 6 m breiten Grundstücksstreifen auf dem Grundstück Flst.Nr. 8799 eine Zufahrtsbaulast sowie eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) beabsichtigt wird. Dadurch ist rechtlich gesichert, dass die Fläche nicht mit Hochbauten überbaut werden kann.

Im Osten des nordöstlichsten Baufensters im MI 6 liegen die bereits bestehenden und denkmalgeschützten Werkwohnungen. Diese sind im Bebauungsplan „Mühlbach - Spinnereigelände“ durch ein Baufenster und durch den Denkmalschutz an ihren räumlichen Standort gebunden; ihre Abstandsflächen liegen in Richtung Be-

bauungsplangebiet „Kronenwiese“ auf zugehörigem Grundstück mit einem Abstand von 4,6 m zur Grundstücksgrenze; das zugehörige Grundstück ist bisher städtisch, künftig aber in privatem Besitz. Dadurch und den zwischen der Bebauung im nordöstlichen Baufenster des MI 6 und den Werkswohnungen liegenden 4,25 m breiten öffentlichen Fuß- und Radweg ist für ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesorgt, zumal der Abstand vom Gebäude im nordöstlichsten Baufenster des MI 6 mindestens 4,2 m betragen muss (insgesamt 13,05 m zwischen den Gebäuden).

Aus diesen genannten Gründen ist eine Verkürzung der nach der LBO erforderlichen Grenzabstände durch eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB möglich. Hierdurch sind keine städtebaulichen Missstände zu erwarten.

### **3.5 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei müssen wie bei der offenen Bauweise seitliche Grenzabstände eingehalten werden, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dadurch sind dem innerstädtischen Standort und der Leitidee der Nachverdichtung angemessen Zeilenbauten mit über 50 m Länge möglich (z.B. Bürogebäude Burda). Andererseits wird über die seitlichen Grenzabstände dennoch ein aufgelockertes Erscheinungsbild gewahrt. Durch die Vorgabe der Einzelbaufenster ist sichergestellt, dass die Gebäude den städtebaulichen Entwurf abbilden und der maximal möglichen Gebäudelänge Grenzen gesetzt sind.

### **3.6 Flächen für Nebengebäude**

Um notwendige Nebengebäude wie z.B. Fahrradunterstände oder Müllbehälterstandorte in Nähe der Wohngebäude zu ermöglichen, gleichzeitig jedoch Flächen für die Ausgestaltung qualitätvoller Freianlagen anbieten zu können, wurde festgesetzt, dass im MI 5 und MI 6 Nebengebäude nur in den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Die Flächen dürfen geringfügig von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, wenn dies im Rahmen der Realisierung der Außenanlagen notwendig wird.

In den Bereichen MI 1 bis MI 4 dürfen die Nebengebäude nur in den dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baufenster errichtet werden, um die Freianlagen zu schützen.

### **3.7 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden eng am städtebaulichen Entwurf orientiert. Um nur geringe Spielräume zuzulassen, wurden überwiegend enge Baugrenzen festgesetzt. Nur westlich entlang des Kronenplatzes und zum Obi hin wurden Baulinien für die Wohngebäude festgesetzt, um die Ränder des Quartiers „Kronenwiese“ und den Kronenplatz baulich zu fassen und eine deutliche Raumkante auszubilden. Im Bereich des MI 1 wurde das Baufenster entlang der Freiburger Straße abgeschrägt, um die 10 m breite Anbauverbotszone an der innerstädtischen Bundesstraße einzuhalten.

Baugrenzen und Baulinien dürfen je nach Lage im MI 1 bis MI 4 und MI 5 und MI 6 überschritten werden; entsprechend sind auch hier Spielräume in der Ausgestal-

zung der Gebäude gegeben. Die Überschreitungen von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Dachterrassen, Terrassen- und Balkonüberdachungen sind im gesamten Plangebiet bis zu 1,00 m zulässig. In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Tür- und Fenstervorbauten sowie Eingangsüberdachungen zulässig, wenn sie jeweils nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen; im MI 5 und MI 6 hingegen sind Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sowie Eingangsüberdachungen, Terrassen und deren Trennwände zulässig, wenn sie jeweils nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 0,8 m über die Baugrenze hinausragen. Diese Unterscheidung wurde aufgrund der Nutzungen vorgenommen.

Die Gebäude in MI 5 und MI 6 entlang der Privatstraße in Richtung Obi können dabei im Vergleich zur innenliegenden Bebauung mit größeren Vordächern ausgestaltet werden, um eine deutliche Privatzone zwischen dem bestehenden Parkplatz des Baumarkts und der Wohnbebauung auszubilden. Dies gilt auch für die südlichen Gebäudebereiche im MI 4, in denen ein größeres Vordach zum öffentlichen Raum hin den Eingangsbereich des geplanten Ärztehauses markiert.

Unterirdische Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien sind in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 für Nebenräume zulässig, sofern diese oberirdisch nicht in Erscheinung treten und aus dem Gelände hervortreten.

Zudem darf das Gebäude im MI 4 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss um maximal 4,5 m von der Baulinie zurückspringen; dadurch erfährt der Kronenplatz eine optische Erweiterung in Richtung Süden und durch den „überdachten“ Raum z.B. die Möglichkeit für geschützte Außengastronomie.

In MI 5 und MI 6 dürfen die Baugrenzen und Baulinien unterirdisch überschritten werden; dies ergibt sich aufgrund der verhältnismäßig dichten Bebauung und Nutzung, um die notwendigen Neben- und Technikräume, in Verbindung mit den dort befindlichen Tiefgaragen, im Untergeschoss unterbringen zu können.

### **3.8 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Um die Freiflächen der Mischgebiete in ihrer Qualität und Funktion zu schützen, wurde festgesetzt, dass Carports und Garagen nicht zulässig sind. Oberirdische Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehen Flächen zulässig. Der Stellplatznachweis muss überwiegend in den zugehörigen Tiefgaragen oder im festgesetzten Parkhaus erfolgen.

### **3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Um die Durchlässigkeit des Quartiers nicht nur für Fußgänger zu stärken, wurden verschiedene Geh- und (Rad-) Fahrrechte zugunsten von Anwohnern, Besuchern und der Allgemeinheit definiert. Zudem wurden Fahrrechte für Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Einsatzfahrzeuge (z.B. Feuerwehr, Rettungswagen etc.) vorgesehen.

Auf den mit Leitungsrecht eingetragenen Bereichen sind, zum Schutz und der dauerhaften Wartungsmöglichkeit verschiedener Leitungen und Kanäle, weder hochbauliche Anlagen zu errichten noch Bäume zu pflanzen.

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

Zum Schutz des Grundwassers müssen Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein. Ein Ausschwemmen von Metallionen in den Boden soll somit verhindert werden.

Um den Versiegelungsgrad im Gebiet zu verringern und somit die Kanalisation zu entlasten, sind Flächen für die Müllentsorgung, Pkw-Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen.

**3.11 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

Die Dachflächen über dem obersten Geschoss der gewerblichen Bauten und auch der Wohnbebauung sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen. Von einer Begrünung kann bis zu maximal 30 % abgesehen werden, sofern die Dachfläche als Dachterrasse genutzt wird. Im MI 3 ist eine Begrünung der Dachflächen nicht erforderlich, sofern diese als Parkplatzflächen genutzt werden.

Als oberstes Geschoss ist das höchst gelegene Geschoss gemeint; es kann auch als Attika ausgebildet oder kein Vollgeschoss sein. Zusätzlich können sie für solare Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) genutzt werden. Im Einzelfall kann bei Nachweis einer mindestens gleichwertigen Rückhaltefunktion auch ein alternatives System mit geringerer Substrathöhe eingesetzt werden. Dadurch kann Niederschlagswasser auf den Dachflächen zurückgehalten werden und entweder verdunsten, oder zeitverzögert in die Kanalisation abgegeben werden.

Im Plangebiet sind mehrere flächenhafte Pflanz- und Erhaltungsgebote sowie Pflanz- und Erhaltungsgebote für Einzelbäume aufgenommen.

Die Erhaltungsgebote beziehen sich zum einen auf bereits bestehende Bäume, die aus artenschutzrechtlicher Sicht besonders wertvoll sind und zum anderen auf die bestehende Freifläche westlich des denkmalgeschützten Burdagebäudes. Dort sind bereits Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt, die das denkmalgeschützte Gebäude aus den 1950er Jahren im Blick der Stadteinfahrt eingrünen und im Zusammenhang mit der neu geplanten Bebauung als zentraler einladender Freiraum dienen sollen.

Die flächenhaften Pflanzgebote F1 bis F4 beziehen sich auf die vom Kronenplatz in das Quartier reichenden Grünstreifen bzw. Pflanzstreifen, die zur Qualität der Wegevernetzungen beitragen sollen. Ebenso stützt die geplante zu pflanzende Baumreihe im MI 2 die Freiraumbeziehungen.

Um auch die Freiflächen der privaten Grundstücke zu durchgrünen, wurden Baum- und Strauchpflanzungen je Grundstück festgesetzt. Deren Schattenwurf kann gerade in den warmen und vermehrt heißen Sommermonaten helfen, die Aufheizung versiegelter Flächen oder Gebäuden zu reduzieren und somit zum verbesserten Wohlfühl der Bewohner beitragen. Auch für die größeren Stellplatzflächen wurden Pflanzgebote erlassen, um den ruhenden Verkehr in das Grünkonzept einzubeziehen.

#### **4 HOCHWASSER**

Das Plangebiet liegt im Bereich des HQ extrem. Dies bedeutet, dass das Gebiet mit niedriger Wahrscheinlichkeit (weniger als alle 100 Jahre), z.B. nach einem Deichbruch der Kinzig, überflutet werden könnte; allgemein liegen im Gebiet hohe Grundwasserstände vor. Trotz dieser Situation ist die Bebauung der Fläche sinnvoll, weil sie vollerschlossen in bereits bebauter Umgebung liegt und, nach Abbruch der ehemaligen Burdagebäude, ein Potenzial für die Entwicklung und Neuordnung des westlichen Stadtrandes birgt.

Es müssen keine zwingenden Maßnahmen für das Gebiet getroffen werden, wie sich nach der Novelle des Wasserschutzgesetzes z.B. für absehbare hochwassergefährdete Bereiche (z.B. HQ 100) zu treffen wären. Ein Hinweis auf die Lage im HQ extrem wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

#### **5 IMMISSIONEN**

Bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um die geplante Bebauung und deren Nutzungen mit der bestehenden Situation (Lage an Hauptverkehrsstraßen, gewerbliche Nutzungen in der Umgebung etc.) abzustimmen. Das Gutachten wurde vom Büro Heine+Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, angefertigt.

Für den Bebauungsplan wurde das Gutachten überarbeitet (Stand Dezember 2014), indem die geplante Bebauung (übernommen aus überarbeiteten städtebaulichen Konzept) und deren Auswirkung auf die Schallausbreitung berücksichtigt wurde und konkrete Vorgaben zum Einhalten der im Mischgebiet zulässigen Richt- und Grenzwerte gegeben wurden. Das modifizierte Gutachten wird nachfolgend kurz zusammengefasst.

##### **5.1 Gewerbelärm**

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen im Norden (Obi Baumarkt samt Kundenparkplatz) und Süden (Burdadruckerei) sind Lärmkonflikte mit der geplanten Bebauung wahrscheinlich.

Gemäß der Berechnungen ergaben sich Beurteilungspegel bis 63 db(A) am Tag und bis 59 db(A) in den Nachtstunden; zulässig sind in Mischgebieten die Richtwerte 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts (gem. TA Lärm). Im MI 2 (Burdagebäude) und im MI 4 (Ärztelhaus) kann Abhilfe durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung geschaffen werden, da durch den Ausschluss der Wohnnutzung in diesen Gebäuden die dann zulässigen Werte eingehalten werden.

An der betroffenen Gebäudefassade (nördliches MI 5 und MI 6) sind Maßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen vorzusehen. Mögliche Maßnahmen stellen, neben der abschirmenden Wirkung der Gebäude selbst, die baulichen Anpassungen (z.B. vorgehängte Fassaden, Grundrissorientierung, Festverglasung mit Lüftung etc.) dar.

## **5.2 Verkehrs­lärm**

Durch die Lage an den vielbefahrenen Straßen Freiburger- (B3) und Hauptstraße (L99) kommt es in den Randbereichen des Gebiets zu Lärmkonflikten mit den geplanten Nutzungen. Für ein Mischgebiet zulässig wären gem. DIN 18005 die Orientierungswerte 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts.

Die Beurteilungspegel betragen durch den Straßenverkehrslärm tags bis zu 67 db(A) und nachts bis zu 59 db(A); entsprechend werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Prinzipiell sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) den passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster, Lüftungen) vorzuziehen. Da dies aus städtebaulicher Sicht jedoch dem Ziel, ein innenstadtnahes integriertes Quartier mit Präsenz am Stadteingang zu entwickeln, widerspricht, werden passiven Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mögliche Maßnahmen, neben der Grundrissorientierung zugunsten schutzbedürftigerer Nutzungen (Wohnen, Arbeiten) wären vorgehängte Fassaden, die den Verkehrslärm von den schutzbedürftigen Räumen abhalten, Schallschutzfenster (in Abhängigkeit des Lärmpegelbereichs) und Lüftungseinrichtungen; letztere werden notwendig, weil der Verkehrslärm nur bei geschlossenen Fenstern aus den Wohnungen ferngehalten wird, gleichzeitig aber eine Belüftung der Räume (z.B. der Schlafräume) gewährleistet werden muss.

Da die heute bei Neubauten verwendeten Fenster aufgrund der Energieeinsparbemühungen bereits der Qualität der Fenster für Lärmpegelbereich I und II entsprechen, wurden die im Lärmpegelbereich I und II liegenden betroffenen Fassadenseiten in der Planzeichnung nicht festgesetzt.

## **6 GRUNDWASSER**

Für das Plangebiet wurden verschiedene geologische Stellungnahmen (Ingenieurgruppe Geotechnik 08.09.2014, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik 25.06.2014, Hydrosond 15.09.2014) eingeholt, um die Grundwassersituation im Gebiet darstellen zu können. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

### **6.1 Grundverhältnisse**

Im östlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke Lgb.-Nr. 5617/14 und 5617/15) wurden mehrere bauzeitliche Grundwassermessstellen eingerichtet. Hier wurden bei vier Stichtagmessungen im August 2014 Grundwasserstände zwischen ca. 149,08 m NN und ca. 149,35 m NN gemessen, was einem Flurabstand von ca. 3,1 m bzw. 2,3 m entspricht. Nach den ermittelten Grundwasserhöhengleichungen für die Stichtagmessung vom 19.08.2014 strömt das Grundwasser im östlichen Teilgebiet mit einem Gefälle von ca. 0,15% in Richtung Norden bis Nordosten.

Für die Abschätzung der maßgebenden Grundwasserstände (MW, MHW) wurden die Grundwasserdaten der amtlichen Messstelle 0129/115-0 herangezogen, die ca. 800 m südwestlich und dem Plangebiet am nächsten liegt.

Für das Plangebiet lassen sich durch Extrapolation der o. g. Grundwasserhöhengleichen und der Grundwasserschwankung in der Messstelle 0129/115-0 folgende langjährige mittlere Grundwasserstände (MW) grob abschätzen:

Nordseite: MW ca. 149,1 m NN

Südseite: MW ca. 149,3 m NN

Der langjährige mittlere Hochwasserstand (MHW) liegt danach etwa 0,5 m über dem MW.

Wegen der Nähe zur Kinzig und der sehr guten Wasserdurchlässigkeit der vorhandenen „sauberen“ Kiessande kann bei Hochwasserführung in der Kinzig nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserstand bis an die Geländeoberfläche (GOF) ansteigt.

Im Plangebiet müssen die Gebäude daher gegen drückendes Wasser von außen und auftriebssicher ausgebildet werden.

## **6.2 Bebauung unterhalb des MW bzw. MHW**

Durch die notwendige Unterkellerung der Gebäude für Tiefgaragen und damit die Gebäude nicht zu weit aus dem Boden herauskommen bzw. höher in Erscheinung treten als gewünscht, wird eine Bebauung unter dem MW bzw. MHW notwendig sein.

Für die jeweiligen Baumaßnahmen ist nachzuweisen, dass während des Bauzustandes (z. B. Grundwasserhaltung) und des Endzustandes (z. B. Grundwasseraufstau im Oberstrombereich) die Grundwassersituation nicht nachteilig beeinträchtigt wird, ggf. sind technische Maßnahmen vorzusehen (z. B. stark durchlässiger Sohlfilter (Düker-Wirkung)).

Für die einzelnen Baumaßnahmen sind die lokalen Untergrund- und Grundwasserhältnisse daher entsprechend zu ermitteln.

## **7 ATTLASTEN**

Da bekannt war, dass Baugruben im Bereich der Freiburger Straße in früheren Zeiten großflächig mit Bauschutt, Erdaushub und Produktionsabfällen des örtlichen Gaswerks und der benachbarten Spinnerei aufgefüllt wurden, wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Abriss der ehemaligen Druckerei eine Bodenuntersuchung beauftragt.

Das Gutachten von Weber Ingenieure aus Offenburg vom 30.10.2012 legt dar, dass bei allen genommenen Proben Belastungen des Bodens (vornehmlich PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe)) vorgefunden wurden.

Diese Altlast ist dem Grundstückseigentümer bekannt und wurde bereits im Zusammenhang mit dem Abbruch des Druckereigebäudes und der damit verbundenen Entsiegelung des Geländes thematisiert. Um sowohl eine Beeinträchtigung des Grundwassers als auch der späteren Anwohner und Besucher des Gebietes ausschließen zu können, hat sich der derzeitige Eigentümer gegenüber den Investoren vertraglich verpflichtet, das Grundstück altlastenfrei zu übergeben. Mit den

entsprechenden Arbeiten wurde bereits begonnen; der Bodenaustausch wurde im Herbst 2014 abgeschlossen.

Die Fläche unterhalb des erhaltenen Burdagebäudes kann nicht ausgetauscht werden; entsprechend wird dieses Grundstück, obwohl der Boden um das erhaltene Gebäude herum gänzlich ausgetauscht wurde, als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die anderen Grundstücke werden, da ein vollständiger Bodenaustausch erfolgt ist, nicht als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

## **8 STÖRFALLBETRIEB**

Die Firma Burda Druck, die südlich des Plangebiets, auf der anderen Seite der Hauptstraße angrenzend liegt, fällt aufgrund der Verwendung von gefährdenden Stoffen in den Anwendungsbereich der Störfallverordnung. Gemäß einer Empfehlung der Störfallkommission des Regierungspräsidiums Freiburg sollte Wohnbebauung, solange eine gutachterliche Stellungnahme nichts Gegenteiliges nachweist, nur in einem Abstand von minimal 200 m um den Störfallbetrieb herum angesiedelt werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten und bereits bestehenden Wohnbebauung (östlich an das Druckereigelände angrenzend) und dem das Gebiet umfassenden Bebauungsplan „Kinzigvorstadt“ wurde daher die Untersuchung der Burdadruckerei im Hinblick auf die Störfallverordnung beauftragt.

Die Ergebnisse des Gutachtens vom 23.07.2012 vom Ingenieurbüro Dr. Hartmann aus Baden-Baden werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Da ein Ausbau der Druckerei am bestehenden Standort langfristig nicht vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine gefährlichen Stoffe am Standort hinzukommen und auch keine Stoffmengen zunahme erfolgt.

Zwei der in der Druckerei verwendeten Stoffe fallen unter die Störfallverordnung und unterliegen in ihrer Anlieferung, Lagerung, Handhabung und Entsorgung sowie bei einem Betriebsunfall bestimmten Verordnungen und Vorkehrungen.

Als Störfall wird eine (realistische) Situation betrachtet, in der trotz eingehaltener Sicherheitsvorkehrungen z.B. ein Stoff Feuer fängt oder ungewollt austritt.

Da einer der gefährdenden Stoffe (leichtentzündliches Lösungsmittel) unterirdisch gelagert wird, kann ein Brandfall ausgeschlossen werden; eine weitere Betrachtung entfällt entsprechend.

Für den zweiten Stoff wurde ein Störfall (Verdunstung und Austritt aus dem Gebäude) angenommen und berechnet. Das Ergebnis der Berechnung besagt, dass der angegebene Referenzwert der Gefährdung deutlich unterschritten wird (max. 0,028 mg/m<sup>3</sup> bei einem Referenzwert von 15 mg Cr/m<sup>3</sup>). Die im Bereich der Kinzigvorstadt geplante und bestehende Bebauung, die nur ca. 20 m von dem Störfallbetrieb entfernt liegt, ist gemäß des Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ entsprechend der berechneten Werte keiner Gefährdung ausgesetzt.

Für den Bebauungsplan „Kronenwiese“, dessen zum Störfallbetrieb nächstes Gebäude ca. 65 m entfernt liegt, sind entsprechend der zuvor genannten Ergebnisse, ebenfalls keine Einschränkungen der Bebauung zu erwarten.

## **9 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **9.1 Erschließung und Parksituation im Quartier**

Das Gebiet liegt im Westen und Süden umgeben von der Freiburger Straße (B3) und der Hauptstraße (L99), von deren Flächen jedoch keine direkte Zufahrt zum Gebiet entstehen wird, was durch ein im Bebauungsplan eingetragenes Zufahrtsverbot gewährleistet wird.

Überwiegend erschlossen werden die Wohn- und Gewerbebauten über die bestehende Privatstraße im Norden, die mit einem Fahrrecht zugunsten von Anwohnern, Besuchern und Hinterliegern durch Baulast und vertraglich gesichert ist. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist im Bereich des Kronenplatzes gegeben; von dort können sowohl die Tiefgarage des östlichen Wohngebiets als auch das im MI 4 geplante Ärztehaus angefahren werden.

Ausreichend Stellplätze für die Bewohner und Besucher des Gebietes sollen in den zwei geplanten Tiefgaragen (Süd- und Nordosten) sowie in dem nördlich gelegenen Parkhaus untergebracht werden. Dort können Stellplätze auch dauerhaft angemietet werden, z.B. für im Gebiet arbeitende Personen. Für einen Teil der in den gewerblichen Einheiten im Westen arbeitenden Bevölkerung und deren Kundenverkehr sind zudem ca. 45 oberirdische Parkplätze (nördlich und westlich des Burdagebäudes) vorgesehen; diese sind über eine private Wegeführung samt Fahrrecht zu erreichen.

### **9.2 Kronenplatz**

Die Verkehrsführung am Kronenplatz sowie seine Gestaltung sollen im Rahmen der Neuplanung eine Aufwertung bzw. Umnutzung erfahren. So soll z.B. die derzeit flächendeckende Parkplatznutzung zugunsten einer Platzgestaltung mit Aufenthaltsqualität verringert werden.

Im Laufe des Verfahrens wurden verschiedene Varianten für die Verkehrsführung erarbeitet (z.B. Umfahrung des Platzes, Einbahnstraße, Anordnung der Stellplätze etc.), die auch immer im Zusammenhang mit den auf dem Kronenplatz bestehenden Bäumen betrachtet wurden. Letztendlich wurde entschieden, dass die für Pkw befahrbare Straßenverkehrsfläche und die öffentlichen Stellplätze im Osten des Platzes liegen sollen, während der Fahrradverkehr westlich abgewickelt werden kann. Die Platzfläche selbst wird mit wassergebundener Decke angelegt, der Fläche in Richtung des MI 4 (geplantes Ärztehaus) wird gepflastert. Die Gebäude im Bereich des MI 6 fassen den Kronenplatz, welcher durch ansprechende Möblierung städtische Aufenthaltsqualität erhalten soll.

Auf eine detaillierte Darstellung in der Planzeichnung wird verzichtet; lediglich die Abgrenzung zwischen Platz und Verkehrsflächen (inkl. Stellplätzen) ist aufgenommen.

### **9.3 Verkehrsauslastung der Freiburger- und Hauptstraße**

Da bereits derzeit eine hohe Auslastung der Haupt- und der Freiburger Straße als Stadteinfahrt bzw. Stadtumfahrung gegeben ist, wurde im Rahmen des Wettbewerbs und der geplanten Neunutzung eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag ge-

geben. In dieser wurde untersucht, inwieweit die bestehenden Knotenpunkte (Freiburger Straße, Hauptstraße, Kronenstraße, Zufahrt Obi, Kreisverkehr) weiteren Verkehr durch die geplante Neubebauung aufnehmen können, ohne an Funktionalität einzubüßen.

Die Untersuchung wurde vom Büro Karajan Ingenieure aus Stuttgart bearbeitet und ist nachfolgend kurz zusammengefasst.

Die von der vorliegenden Planung betroffenen Knotenpunkte (Hauptstraße/Kronenstraße, Kinzigbrücke/Freiburger Straße/Hauptstraße, Freiburger Straße/Zufahrt Obi) wurden in drei Planfällen auf ihre Qualität hin untersucht; Berechnungsgrundlagen bildeten dabei jeweils die vorhandenen und die durch die Planung induzierten Verkehrsbelastungen:

- Planfall 0: Heutige Situation und vorhandene Verkehrsbelastungen mit den vorhandenen Signalregelungen
- Planfall 1: Modifizierte Erschließung, künftige Verkehrsbelastung mit den vorhandenen Signalregelungen
- Planfall 2: Knotenpunkte mit Prognosebelastung und modifizierter Festzeit-Signalsteuerung an allen 3 Knotenpunkten

Bei der Untersuchung stellte sich heraus, dass für den Planfall 0 (Bestand) die drei Knotenpunkte morgens überwiegend die Qualitätsstufe C (Wartezeit  $\leq 50$  s) erreichen, während in den Abendstunden überwiegend nur die Stufe D (Wartezeit  $\leq 70$  s) erreicht werden kann; somit ist die Kapazitätsgrenze der Kreuzungen annähernd erreicht.

Im Planfall 1 (bestehende Signalisierung und Prognosebelastung) kann morgens an den Knotenpunkten überwiegend nur noch die Qualitätsstufe D (Wartezeit  $\leq 70$  s) erzielt werden. Abends werden nur noch Qualitätsstufe D (Wartezeit  $\leq 70$  s) und F (Wartezeit  $> 100$  s) erreicht, was mit der Überlastung des Kreuzungspunktes Hauptstraße/Kronenstraße gleichzusetzen ist.

Der Planfall 2 bildet die Prognosebelastung mit modifizierter Signalsteuerung ab. Hierbei kann morgens überwiegend die Qualitätsstufe C (Wartezeit  $\leq 50$  s) erzielt werden, abends die Qualitätsstufe D (Wartezeit  $\leq 70$  s).

Weitergehend wurde Planfall 2 einer Sensitivitätsanalyse unterzogen, um die Auswirkungen auf die Knotenpunkte bei einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von 10 % (zzgl. zum angenommenen induzierten Verkehr) zu untersuchen. Die Ergebnisse zeigen, dass alle Knotenpunkte (Hauptstraße/Kronenstraße, Kinzigbrücke/Freiburger Straße/Hauptstraße, Freiburger Straße/Zufahrt Obi) die zusätzliche Belastung aufnehmen können, wenn die Signalsteuerung den Verkehrsbelastungen angepasst wird. Kapazitätsreserven der einzelnen Knotenpunkte können dabei jedoch nicht festgestellt werden, sodass in der Spitzenstunde abends mit häufigeren Rückstauungen bis in den Kreisverkehr zu rechnen ist. Bei höheren Zuwächsen ( $> 10$  %) erreichen die Knotenpunkte gerade in den Abendstunden ihre Kapazitätsgrenze.

Um eine gute Abwicklung der Verkehrsströme auch nach Aufsiedlung des Bereichs Kronenwiese gewährleisten zu können, sieht die Stadt die Modifizierung der Signalanlagen vor. Vor allem der Knotenpunkt Hauptstraße/Kronenstraße ist auf die neuen Verkehrsmengen (Ausfahrt Tiefgarage und Stellplätze am geplanten Ärztehaus) anzupassen, wobei alle Knotenpunkte in gegenseitiger Abhängigkeit stehen und somit auch die zwei weiteren Signalanlagen an den Kreuzungen Frei-

burger Straße/Obi und Kinzigbrücke/Freiburger Straße/Hauptstraße angepasst werden müssen.

## 10 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befindet sich mit dem Burda-Verwaltungsgebäude samt vorgelagertem Turm (erbaut 1952/54; Hauptstraße 130, Flst.-Nr. 1512/91) ein Kulturdenkmal, dessen Erhalt als Abbild der Bebauung der 1950er Jahre im öffentlichen Interesse liegt und das entsprechend in der Planzeichnung nachrichtlich als Denkmal gekennzeichnet wurde. Die Festsetzungen bzgl. Höhe und überbaubarer Fläche wurden genau an die Kubatur des bestehenden Gebäudes angepasst, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Eventuell an diesem Gebäude vorzunehmende bauliche oder nutzungsbedingte Änderungen sind eng mit dem Denkmalamt abzustimmen.

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in den umgebenden Straßen bedient werden. Um die Ver- und Entsorgung im Gebiet zu vereinfachen, wurden Fahrrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen (inkl. Müllabfuhr) aufgenommen. So können z.B. die für die Müllbeseitigung notwendigen Lkw die Müllbehälterstandorte über die befestigten Wegeverbindungen problemlos erreichen.

Zur Sicherung bestehender Leitungen (Norden und Westen) und Kanäle (Westen) im Plangebiet wurden jeweils 3 m breite Leitungsrechte aufgenommen, auf denen keine hochbaulichen Anlagen oder Bepflanzungen vorgenommen werden dürfen. Die Leitung im Westen, die durch das Baufenster des MI 1 verläuft und die Burdadruckerei südlich der Hauptstraße mit Gas versorgt, soll verlegt werden, damit die Bebauung des MI 1 näher an die Freiburger Straße heranrücken kann. Dies entspannt die städtebauliche Situation am „Gelenkpunkt“ Parkhaus, BIZZZ und Bürogebäude und gewährleistet damit die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses.

## 12 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Die Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt zum Teil im Trenn-, zum Teil im Mischwassersystem. Das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen im MI 1 bis MI 2 (BIZZZ) kann nach einer Rückhaltung über die Dachbegrünung in den westlich im Plangebiet liegenden bestehenden Regenwasserkanal eingespeist werden; im MI 3 (Parkhaus) wird das anfallende Dachflächenwasser des obersten Parkdecks in den Schmutzwasserkanal in der Kronenstraße eingeleitet. Ausnahme bildet auch das im MI 2 liegende Burdagebäude; hier wird das Dachflächenwasser östlich des Gebäudes in Mulden zur Versickerung gebracht. Das auf den Fahrwegen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im MI 2 (Burdagebäude) wird in den Regenwasserkanal südwestlich des Gebiets eingeleitet.

Das Schmutzwasser im MI 1 und MI 3 wird in den entsprechenden Kanal in der Kronenstraße eingeleitet. Die Gebäude im MI 4 bis MI 6 speisen das nach der Rückhaltung im Bereich der Dachflächenbegrünung anfallende Regenwasser sowie das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Kronenstraße ein. Unter Umständen sind für die Einleitung in den Mischwasserkanal Einleitungsbeschrän-

kungen zu beachten, die im Rahmen des Entwässerungsverfahrens festgelegt werden.

Um Starkregenereignisse abzufangen, wurde die Begrünung von Flachdächern festgesetzt; so kann zum einen Niederschlag aufgenommen und verdunstet bzw. zeitverzögert abgegeben werden und gleichzeitig das Kleiklima im Quartier begünstigt werden.

### **13 ENERGIEKONZEPT**

Im Gebiet soll zukünftig ein Nahwärmenetz entstehen, das aus zwei Versorgungsquellen gespeist wird. Zum einen ist eine Nahwärmepumpe im Gesundheitszentrum vorgesehen, zum anderen eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage im Bereich des bestehenden Burdagebäudes. Das Netz soll später erweitert werden können, um auch das Mühlbachareal energieeffizient anzuschließen.

Die in der Stadt Offenburg üblichen Energiestandards (Gebäudestandard Passivhaus etc.) werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### **14 UMWELTBELANGE**

#### **14.1 Allgemeines/Betrachtung der Schutzgüter**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

#### Bestandssituation

Das zu überplanende Areal liegt im zentralen Innenstadtbereich von Offenburg und ist bereits durch Gebäude (Burda) sowie Verkehrsflächen zu großen Teilen versiegelt. Im Westen sind zwischen der Freiburger Straße und dem riegelartigen Bestandsgebäude kleinere Grünstrukturen in Form baumbestandene, extensiv genutzter Wiesenflächen vorhanden. Im Bereich der Gebäude sind die Grünflächen mit Zierhecken gestaltet; in der Mehrzahl sind Silberahorne, Hainbuchen und Buchen vorzufinden. Die einzelnen Bäume wurden durch das baumphathologische Büro Dr. S.D. Ferner aufgenommen und bewertet. Im Einzelnen wird auf das Baumgutachten dieses Büros vom 06.08.2013 verwiesen.

Bei den Bäumen auf dem Kronenplatz handelt es sich in der Mehrzahl um Ahorne und Platanen; diese wurden im Einzelnen vom Büro Faktorgrün begutachtet (Stand 28.02.2011).

#### Schutzgut Boden/Wasser

Das Plangebiet war ursprünglich durch bestehende Gebäude und Erschließungsflächen fast vollständig versiegelt. Diese Gebäude sind zwischenzeitlich weitestgehend abgebrochen, geplant ist, das Areal städtebaulich in Form von zeilenartigem Geschossbau neu zu ordnen. Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist mit keinem höheren Versiegelungsgrad zu rechnen. Damit entsteht kein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen.

Für das Areal wurde durch das Büro Weber Ingenieure in Offenburg eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich entsorgungsrelevanter Bodenbelastungen durchgeführt (Stand 30.10.2012).

Der natürliche Untergrund im Plangebiet besteht aus gut wasserdurchlässigen quartären Sanden und Kiesen der Kinzig, die den Hauptwasserleiter bilden. Das Grundwasser wird in einer Tiefe von bis zu 4,0 m erwartet. Die Grundwasserfließrichtung ist Nord-Nordwest. Der Standort liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass auf der gesamten Untersuchungsfläche Auffüllungen in Mächtigkeiten zwischen 0,55 m und 2,80 m vorgefunden wurden. Der stoffliche Anteil setzt sich in etwa aus 70% Erdaushub, 20% Bauschutt, 5% Schlacke und 5% Straßenaufbruch zusammen.

Gemäß einer durchgeführten Untersuchung wird die oberste Bodenschicht von einem schwach-schluffigen bis schwach kiesigen bis kiesigen Sand aufgebaut, der eine durchschnittliche Mächtigkeit von ca. 0,3 m aufweist. Teilweise sind Auffüllungen anzutreffen. Der Oberboden ist humos, durchwurzelt und dunkelbraun. Unmittelbar unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen befinden sich die Kinzigschotter. Diese bestehen aus einem steinigen bis stark steinigen, sandigen Kies mit einzelnen Blöcken.

Nach einer durchgeführten chemischen Analyse sind im Plangebiet erhöhte Belastungen durch PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) vorhanden, welche die Prüfwerte für Wohngebiete deutlich überschreiten. Ein Bodenaustausch wird, mit Ausnahme unterhalb des denkmalgeschützten Burdagebäudes, durchgeführt.

Bei den durchgeführten Untersuchungen wurde an verschiedenen Stellen im Norden und Süden des Plangebiets Wasser in einer Tiefe von ca. 2,10 m bis 3,5 m angetroffen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass innerhalb der wasserdurchlässigen Kinzigschotter ein freier, zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet ist. Vorgesehen ist, das anfallende Oberflächenwasser dezentral auf dem Grundstück zu versickern oder in den Mischwasserkanal abzuleiten.

#### Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Areal ist durch Gebäude und Verkehrsflächen fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Im Westen, Süden und Norden sind z.T. markante Baumstrukturen vorhanden, die das bestehende Burda-Gebäude und den Parkplatz im Norden eingrünen.

In diesem Zusammenhang wurde der Baumbestand auf seine ökologische Funktion für Vögel und Fledermäuse durch das Büro für Landschaftsplanung H. J. Zurmühle untersucht und bewertet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Entfernung der Bäume im Osten und Norden ist im Hinblick auf Höhlen- und Spaltenbäume unproblematisch. Jedoch sollten insgesamt 4 Bäume im Westen und Süden möglichst erhalten werden, da diese für Vögel und/oder Fledermäuse als Quartier dienen könnten. Bei diesen handelt es sich um eine Birke an der Freiburger Straße, einen Feldahorn auf der Grünfläche östlich des bestehenden Gebäudes und um zwei Silberahorne südlich des bestehenden Gebäudes.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass auch die Bäume ohne Höhlen und Spalten grundsätzlich als Niststandort für Vögel von Bedeutung sind. Deshalb wird seitens des Gutachters empfohlen, die Beseitigung in entsprechendem Umfang durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Um diese Ersatzpflanzungen zu erreichen, wurde daher festgesetzt, die vorgeschlagenen Bäume zu erhalten und in das Konzept zu integrieren. Zudem wird eine westlich des bestehenden Gebäudes bestehende Grünfläche erhalten und dort auch zusätzliche Bäume gepflanzt werden. Durch diese Maßnahmen wird dem Artenschutz in ausreichender Weise Rechnung getragen.

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete (Vogelschutzgebiet Nr. 7513442 „Gottswald“ und FFH-Gebiet Nr. 7513341 „Untere Schutter und Unditz“) befinden sich westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 1 km. Durch die Entfernung, den dazwischenliegenden Siedlungskörper und die Biotopstruktur im Plangebiet sind keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Bestandssituation (bestehende Gebäude und großflächige Versiegelungen durch Wege und Verkehrsflächen) sowie der Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs werden durch die Überplanung des maßgebenden Areals keine Auswirkungen auf die örtlichen Windsysteme erwartet.

Da gegenüber der Bestandssituation keine zusätzliche Versiegelung erwartet wird, ist eine Erhöhung der thermischen Belastung nicht gegeben.

Durch den geplanten Erhalt von Einzelbäumen und einer Grünfläche sowie zusätzlichen Baumpflanzungen werden insgesamt positive Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luft und damit den Klimaschutz erwartet. Auch die Festsetzung der Dachbegrünungen auf Flachdächern trägt zu positiven Effekten in Bezug auf das Kleinklima bei.

Grundsätzlich ist eine angemessene Umnutzung bzw. Aufwertung einer Innenbereichsfläche ökologisch sinnvoll, da der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden bzw. reduziert werden kann.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das zu überplanende Areal befindet sich im bebauten Innenbereich von Offenburg. Westlich des Plangebiets bzw. der Freiburger Straße grenzt die Kinzig an. Diese ist in diesem Siedlungsbereich stark eingeeignet bzw. kanalisiert sowie mit Brücken überbaut und weist kaum strukturierte Uferbereiche auf. Insofern hat dieser Bereich nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen bereits bebauten Innenbereichsstandort handelt, der durch die Freiburger Straße vom Uferbereich der Kinzig abgeschnitten ist, wird das Landschaftsbild an dieser Stelle nicht tangiert. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind daher nicht gegeben. Für die Erholung hat das Areal aufgrund der Größe und der bisherigen Nutzung keine Bedeutung. Entlang

der Kinzig führt ein Fuß- und Radweg in die nächstgelegenen Naherholungsgebiete. Dieser wird durch die Planung jedoch nicht berührt, so dass dessen Funktion weiterhin erhalten bleibt.

#### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist im Süden (Hauptstraße bzw. L99) und Westen (Freiburger Straße bzw. B3) durch stark befahrene Straßen umgeben. Südlich der Hauptstraße grenzt zudem ein bestehendes Gewerbegebiet (Burda) und im Norden ein Großparkplatz eines Baumarktes an. Durch diese Situation ist daher eine erhöhte Lärmbelastung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Hierzu wurde durch das Ing. Büro Heine & Jud in Stuttgart eine Lärmprognose erstellt.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass durch den Gewerbelärm im Süden (nachts) und den Parkplatz im Norden (tags) wie auch entlang der Hauptstraße (L99) und Freiburger Straße die Orientierungswerte der TA-Lärm (Gewerbe) bzw. DIN 18005 (Verkehr) z.T. deutlich überschritten werden.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor Verkehrslärm sind in den relevanten Bereichen insbesondere bei Aufenthaltsräumen und Wohnräumen passive Lärmschutzmaßnahmen z.B. in Form von Schallschutzfenstern erforderlich. Dies kann auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden. Im Bereich des Gewerbelärms muss entsprechend baulich reagiert werden (nicht öffentbare Fenster, vorgehängte Fassade etc.) oder die schutzbedürftigen Räume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Neben diesem Thema besteht gemäß einer durchgeführten Untersuchung im Plangebiet eine erhöhte Bodenbelastung, die aus historischen Bauschuttablagerungen resultiert (siehe Büro Weber Ingenieure). Vorgesehen ist daher, das Areal vollständig zu sanieren; Ausnahme wird der Boden unterhalb des verbleibenden Burdagebäudes sein. Damit ist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, mit keinen weiteren negativen Auswirkungen zu rechnen.

Im Übrigen wird zusätzlicher Wohnraum im Innenstadtbereich von Offenburg geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

#### Sach- und Kulturgüter

Mit dem denkmalgeschützten Burdagebäude samt Turm, die im Plangebiet bestehen und erhalten bleiben, werden die Kulturgüter berücksichtigt. Eine Beeinträchtigung besteht nicht; vielmehr erfährt das Gebäude eine Freistellung durch den Abriss der Druckerei.

### **14.2 Klimaschutz**

Um den Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende gerecht zu werden, hat die Stadt beschlossen, ein Integriertes Klimaschutzkonzept zu erstellen und stetig weiter zu entwickeln. Das Konzept wurde in einem breit angelegten Prozess erarbeitet und im Mai 2012 beschlossen. Themenbereiche sind nicht nur die Sanierung privater Wohngebäude und dortiger Einsparpotentiale, sondern auch die Nutzung erneuerbarer Energien generell, Mobilität und Öffentlichkeitsarbeit.

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB ist auch im Bauleitverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO<sub>2</sub>-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Durch die fußläufig gute Erreichbarkeit der nahe gelegenen Innenstadt kann die Nutzung des Individualverkehrs minimiert werden, was sich positiv auf den mobilitätsbedingten Energieverbrauch auswirkt. Festgesetzte Flachdachbegrünung kann einen Beitrag für den Klimaschutz leisten bzw. die Folgen des Klimawandels mildern, da auf den begrünten Dachflächen das Niederschlagswasser zum einen verdunsten kann und zum anderen eine Rückhaltung erfolgt, bevor das Wasser in den Kanal abgeleitet wird; dies ist vor allem nach Starkregenereignissen von Vorteil, um die Kanalisation nicht zu überlasten.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzziele, anzustreben.

**15**

**STÄDTEBAULICHE DATEN**

	Gesamtfläche	36.997 m <sup>2</sup>
öffentlich	Verkehrsfläche	6.759 m <sup>2</sup>
	Öffentlich. Grünfläche	15 m <sup>2</sup>
privat	Mischgebiet	27.357 m <sup>2</sup>
	Privatstraße	1.335 m <sup>2</sup>
	Private Grünfläche	1.511 m <sup>2</sup>
	Versorgungsflächen	20 m <sup>2</sup>

## **16 BODENORDNUNG**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

## **17 KOSTEN**

Der Stadt Offenburg entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Umsetzung der Planung findet durch drei Investoren statt.

## **18 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG**

### **18.1 Dächer**

Die im gesamten Gebiet festgesetzte Dachform des Flachdachs unterstützt ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers und fügt sich auch in die umgebende geplante (Mühlbachareal, Kinzigvorstadt) und bestehende Bebauung (Obi, Burda) harmonisch ein.

Die Dächer der gewerblichen Bauten und auch die der Wohnbebauung sind, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen und/oder für solare Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik oder Solarthermie) zu nutzen. Im MI 3 ist eine Begrünung der Dachflächen nicht erforderlich, sofern diese als Parkplatzflächen genutzt werden. Die Festsetzung der begrüneten Dachflächen unterstützt die Bemühungen der Klimaanpassung, da diese Dächer zum einen Niederschlagswasser, z.B. nach Starkregenereignissen für eine gewisse Zeit zurückhalten und dabei auch teilweise verdunsten und sich zum anderen positiv auf das Mikroklima auswirken.

Um große versiegelt in Erscheinung tretende Flächen zu vermeiden und zur besseren Gestaltung des Gebiets beizutragen wurde geregelt, dass alle Tiefgaragendächer, die nicht für Terrassen, Wege und Zufahrten genutzt werden, mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 35 cm Mächtigkeit zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind.

### **18.2 Einfriedungen**

Um die hohe Durchlässigkeit des Quartiers auch optisch zu verstärken und das Bild abgeschotteter Grundstücke zu vermeiden, wurden für den Bereich der überwiegenden Wohnbebauung (MI 5 und MI 6) sowie der stärker von der Allgemeinheit frequentierten Nutzungen wie Parkhaus oder geplantem Ärztehaus (MI 3 und MI 4), Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m ab natürlicher Geländeoberkante zugelassen. Diese sind als Hecken anzulegen und tragen zur Kommunikation und dem Sicherheitsbedürfnis im Gebiet bei, da eine Interaktion zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Wegen möglich ist.

Für den Bereich der eher gewerblichen Nutzung im Westen (MI 1 bis MI 2) wurde die maximale Höhe der Einfriedungen in Form von Hecken oder vor- oder hinterpflanzten Drahtzäunen auf 1,8 m festgesetzt. Damit kann dem Sicherheitsbedürfnis

nis der Firmen auf dem Gelände Rechnung getragen werden, ohne die Qualität des öffentlichen Raums zu beeinträchtigen.

### **18.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksfläche**

Um eine ansprechende und qualitätvolle Freiraumgestaltung im Quartier Kronenwiese im Zusammenhang mit den öffentlichen Flächen zu erreichen, sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten; sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. In diesen Flächen sind gemäß Novellierung der Landesbauordnung auch Spielflächen für Kinder anzulegen.

### **18.4 Werbeanlagen**

Aufgrund der Lage an einer der wichtigsten Stadteinfahrten der Stadt Offenburg schien es geboten, Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen aufzunehmen, zumal das Plangebiet außerhalb der Schutzzone II der Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg liegt. Einerseits soll mit den getroffenen Vorschriften Geschäften und Dienstleistungsbetrieben die Möglichkeit zur Außenwerbung gegeben werden, gleichzeitig soll die Entstehung eines übermäßigen Werbewildwuchses an diesem exponierten Standort sowie für die im Quartier vorhandene Wohnnutzung störende oder beeinträchtigende Werbemaßnahmen verhindert werden. Die Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ hochwertigen Erscheinungsbild des Plangebietes beitragen.

Damit die Werbeanlagen nicht auf das Dach aufgeständert werden können und damit die Gebäudehöhen überragen, wurde geregelt, dass Werbeanlagen nur unterhalb der Dachtraufe angebracht werden dürfen. Damit die Werbeanlagen keinen zu großen Bereich der Gebäudefassaden einnehmen, wurde die Summe der Werbeflächen in den Gebieten MI 1 bis MI 4 auf der jeweiligen Fassade auf 10 % der Fassadenfläche, insgesamt aber auch nicht mehr als 90 m<sup>2</sup>, beschränkt. So können die Gewerbe und Dienstleister auf sich aufmerksam machen, dominieren jedoch mit ihrer Werbung nicht die Gebäude an der Stadteinfahrt. Je Gebäude im MI 1 bis MI 4 ist maximal 1 freistehende Werbeanlage zulässig, welche nicht höher als 3 m und nicht breiter als 0,75 m sein darf. Auch durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass die Grundstücke und Gebäude an der Stadteinfahrt nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Für die eher der Wohnnutzung vorbehaltenen MI 5 und MI 6 wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Werbung nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses und die Werbetafeln jeweils nur bis zu maximal 1 m<sup>2</sup> zulässig ist. Somit kann gewährleistet werden, dass Werbung nur in dem für Gewerbe, Einzelhandel etc. zulässigen Erdgeschossbereichen entsteht, und, bei mehreren Werbungen am Gebäude, die Werbeschilder mit jeweils maximal 1 m<sup>2</sup> nicht zu dominant in Erscheinung treten. Gerade zum Kronenplatz hin ist dies zu vermeiden, um sein Erscheinungsbild nicht qualitativ, eben durch zu viele unterschiedliche Werbeflächen, zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wurden auch freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen, welche sich negativ auf die Aufenthalts- und gestalterische Qualität des Quartiersinneren und des Kronenplatzes auswirken können.

Darüber hinaus wurden sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Großbildwände mit wechselnden Bildarstellungen sowie Videowände ausgeschlossen. Diese örtliche Bauvorschrift dient zur

Sicherung der Gestaltungsqualität des Plangebietes und soll nebenbei dazu beitragen, dass der Verkehr auf der Freiburger Straße und der Hauptstraße nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig dient die Regelung auch der Sicherung der Wohnqualität und der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen.

#### **18.5 Niederspannungsfreileitungen**

Freileitungen sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabellung auszuführen, um das Stadtbild nicht durch oberirdische Kabeltrassen negativ zu beeinträchtigen.

Offenburg, den 20.10.2015



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner

Der Planverfasser