

**BEBAUUNGSPLAN NR. 158  
„MÜHLBACH-KARREE“**

**GEMARKUNG OFFENBURG**

# **BEGRÜNDUNG**

**STADT OFFENBURG  
21. NOVEMBER 2016  
FB 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG  
301.3110.26.1-158**

# Inhalt

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Bisherige Planungsschritte**
  - 2.1 Sanierungsgebiet „Mühlbach“
  - 2.2 Städtebaulicher Wettbewerb „Mühlbach“ 2009
  - 2.3 Realisierungswettbewerb „Mühlbach-Karree“ 2014
  - 2.4 Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch die Preisträger
- 3. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans**
- 4. Bebauungsplanverfahren**
  - 4.1 Bestehendes Planungsrecht
  - 4.2 Verfahrensablauf
  - 4.3 Verfahren nach § 13 a BauGB
- 5. Geltungsbereich**
- 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 7. Angaben zum Bestand**
  - 7.1 Lage und Topografie
  - 7.2 Städtebauliche Struktur
  - 7.3 Erschließung
  - 7.4 Natur, Landschaft, Umwelt
- 8. Planinhalt**
  - 8.1 Städtebauliches Konzept
  - 8.2 Art der baulichen Nutzung
  - 8.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise
  - 8.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung
  - 8.5 Grünflächen, Begrünung
  - 8.6 Aktionsraumqualität für Kinder
  - 8.7 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte
  - 8.8 Lärmschutzmaßnahmen
  - 8.9 Örtliche Bauvorschriften: Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen
  - 8.10 Altlastenkennzeichnung und beabsichtigte Maßnahmen
  - 8.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
  - 8.12 Denkmalschutz
  - 8.13 Hinweise
- 9. Umweltbelange**
- 10. Realisierung**
  - 10.1 Bodenordnung
  - 10.2 Öffentliche Baumaßnahmen (Straßen, Grünfläche)
  - 10.3 Baumaßnahmen der städtischen Gesellschaften und von Privaten

**11. Kosten**

**12. Flächenbilanz**

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Die Stadt Offenburg hat mit der Festlegung des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ beschlossen, dieses Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Im Teilbereich zwischen Angelgasse, Hauptstraße und Wilhelm-Bauer-Straße, das „Mühlbach-Karree“, soll in den nächsten Jahren ein innenstadtnahes und durchgrüntes Wohnquartier entlang des Mühlbachkanals mit Blick auf den Zwingerpark und die alte Stadtmauer entstehen.

Der Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ soll dazu dienen, jetzt die geordnete Umsetzung des vorliegenden, aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen und sicher zu stellen.

Die Neubebauung soll überwiegend durch die städtischen Unternehmen Stadtbau Offenburg GmbH bzw. Wohnbau Offenburg GmbH erfolgen (nachfolgend abgekürzt Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH).

## **2. Bisherige Planungsschritte**

### **2.1 Sanierungsgebiet „Mühlbach“**

Die Kinzigvorstadt war bereits in den 1970er Jahren als Sanierungsgebiet festgelegt worden, nachdem ein Planungsgutachten erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände durch überalterte Bausubstanz, Grundstückszuschnitte sowie die daraus resultierende Unternutzung der stadtnahen Grundstücke in diesem historischen Vorstadtquartier („Metroplan-Gutachten“, 1972) aufgezeigt hatte. Die bestehende Gebäude-, Grundstücks- und Verkehrsstruktur wurde als nicht geeignet beurteilt die standortgemäßen Funktionen innerhalb der Gesamtstadt – wie z.B. die Aufnahme von Geschosswohnungsbau oder die Bereitstellung von Flächen für private Dienstleistungen – zu erfüllen. Die Umsetzung der Sanierungsziele veranlasste damals die Aufstellung der Bebauungspläne für insgesamt drei Teilbereiche der Kinzigvorstadt. Die Umsetzung der Sanierungsziele konnte in den ersten beiden Teilbereichen, der südlichen Kinzigvorstadt, weitgehend umgesetzt werden. Im Teilbereich 3 ist die Realisierung des Bebauungsplans jedoch wegen fehlendem Investitionsinteresse erst in Teilen gelungen.

Mit der Aufgabe der Spinnerei und Weberei erhielt die städtebauliche Entwicklung in der nördlichen Kinzigvorstadt neue Impulse. Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2007 wurde das Gebiet westlich des historischen Altstadt-kerns zwischen Stadtmauer / Mühlbach und Kinzig zwischen Wasserstraße und Straße „An der Wie-de“ als Sanierungsgebiet „Mühlbach“ förmlich festgelegt und ist in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Grundlage hierfür war die Formulierung der ersten allgemeinen Sanierungsziele wie die sozialverträgliche Entwicklung und Stärkung des innenstadtnahen Wohnens, die Stabilisierung des Stadtquartiers zur Behebung von Migrationsproblemen, der Erhalt denkmalgeschützter Gebäude, die Vermeidung und Reaktivierung von Industriebrachen, Flächenaktivierung bzw. Innenentwicklung, der Erhalt und die Entwicklung einer quartiersverträglichen Nutzungsstruktur im Gewerbebereich, die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur und fußläufigen Erschließung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums. Das

Stadtplanungsbüro Orplan, Stuttgart, hatte dazu im Juni 2007 umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, aus denen ein erstes Leitbild der räumlichen Ordnung abgeleitet und vom Gemeinderat beschlossen werden konnte.

## **2.2 Städtebaulicher Wettbewerb „Mühlbach“ 2009**

Die räumliche Konkretisierung der Sanierungsziele und des Leitbildes ist durch den anschließend durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb „Mühlbach“ (Beschluss des Planungsausschusses am 21.01.2009) erfolgt. Mit seiner Hilfe wurden Lösungsvorschläge für die zukünftige Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen gefunden.

Dabei sollen städtebauliche Fehlentwicklungen korrigiert sowie die funktionale und verkehrliche Anbindung an die Altstadt und die umliegenden Quartiere aufgezeigt werden. Es sollen neue Wohnquartiere und attraktive, urbane Stadträume mit Aufenthaltsqualität entstehen sowie die bestehenden Wohn- und Mischquartiere aufgewertet werden. Besondere Würdigung soll dabei die Gestaltung des Zwingerparks mit dem Mühlbach finden. Das Leitmotiv zur Entwicklung des Gebiets wird als „innenstadtnahes ökologisches Wohnen im Park“ beschrieben. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 22.06.2009 vorgestellt. Der Gemeinderat beschloss das Konzept des vom Preisgericht ausgewählten Preisträgers, Büro K9 – Borgards, Lösch, Piribauer, mit dem Büro faktorgrün, beide aus Freiburg – den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

## **2.3 Realisierungswettbewerb „Mühlbach-Karree“ 2014**

Aufbauend auf der städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Mühlbach“ sowie auf dem Wettbewerbsentwurf der ARGE K9 Architekten mit faktorgruen Landschaftsarchitekten von 2009 und dem daraus entwickelten städtebaulichen Konzept wurde 2014 durch die Stadtbau Offenburg GmbH als Haupt-Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Offenburg ein nicht offener Realisierungswettbewerb für den Baublock zwischen Angelgasse und Mühlbachpromenade ausgelobt. Die Gemeinderatsvertreter im Aufsichtsrat der Stadtbau / Wohnbau und Vertreter der Stadtverwaltung waren in die Jury eingebunden.

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bereich der Kinzigvorstadt – im insgesamt ca. 19 ha großen Sanierungsgebiet „Mühlbach“ – und wird begrenzt durch die Angelgasse im Westen, den Villa-Bauer Park im Norden, die Villa-Bauer-Straße mit Mühlbach und Zwingerpark im Osten sowie der Hauptstraße im Süden. Der städtebauliche Umgriff des Wettbewerbsgrundstücks umfasste eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha. Neben dem eigentlichen Realisierungsteil auf den Grundstücken der städtischen Unternehmen Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH waren die südlich angrenzenden Grundstücke anderer Eigentümer als Ideenteil einbezogen.

Auf einer Teilfläche von rund 7.200 m<sup>2</sup> sollte eine qualitätsvolle, hochwertige und innerstädtische Wohnbebauung mit einer GFZ von 1,2 sowie mit Miet- und Eigentumswohnungen geplant werden, die der Besonderheit der Lage direkt am Mühlbachkanal und der Altstadt mit der historischen Stadtmauer gerecht wird. Die Dichte und Wohnqualität sollten dabei in Gleichgewicht gebracht werden. Im Auslobungstext lautete das Ziel „die Einheit in Vielfalt: qualitätsvolle und identitätsstiftende Gebäude, die jedoch den städtebaulichen Kontext (...) respektieren“. Für das Wettbewerbsareal

sollten überwiegend Eigentumswohnungen mit arrondierenden Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geplant werden.

In Abstimmung mit der Stadt Offenburg war dabei das Wettbewerbsergebnis von 2009 für das gesamte Mühlbachareal nur insofern eine bindende Vorgabe, als das darin vorgesehene Verkehrsnetz und die darin vorgesehene Freiraumstruktur mit der Grünanlage am Mühlbach zu berücksichtigen waren. Der Wettbewerb von 2009 diente dazu, ein Rahmenkonzept für das gesamte Mühlbachareal zu erhalten. Im Rahmen des großmaßstäblicheren Realisierungswettbewerbs für den Bereich „Mühlbach-Karree“ sollte in Abstimmung mit der Stadt Offenburg die Möglichkeit bestehen, die dort vorgesehene Bebauung noch einmal zu überprüfen sowie weiter zu entwickeln und auch neue Ideen für Bebauungsstrukturen einzubringen.

Folgende städtebaulichen Ziele waren jedoch zu berücksichtigen:

- Entwicklung eines parzellierten Stadtblocks, der in großen Teilen dem Wohnen vorbehalten sein soll.
- Zur Hauptstraße hin ist eine lärmschützende MI-Bebauung mit einer Mischung aus Wohn- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen (Anteil min. ca. 40%) vorzusehen.
- Im Bereich der Blockmitte ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einem bereits errichteten Kanal und einer Breite von 3 m zu integrieren
- Die Geschossigkeit soll sich am Maßstab der Umgebungsbebauung orientieren, wobei das Eckgebäude Hauptstraße ein Sonderfall ist.

Das Preisgericht hat der Ausloberin einstimmig empfohlen, das städtebauliche Projekt auf der Grundlage folgender Wettbewerbsarbeiten weiter zu entwickeln:

- Mietwohnungsbau an der Angelgasse, Ideenteil (südlich angrenzendes Grundstück an der Hauptstraße) und Freiflächen bis zur östlichen Kante des Blockinnenbereichs auf der Grundlage der Arbeit des Büros Lehmann Architekten, Offenburg, mit faktorgruen Landschaftsarchitekten, Freiburg (Tarnzahl 1012).
- Eigentumswohnanlagen an der Wilhelm-Bauer Straße auf der Grundlage der Arbeit des Büros Grünwald + Heyl Architekten, Karlsruhe mit Bauer Landschaftsarchitekten, Karlsruhe (Tarnzahl 1007).

Die Höhenentwicklung der drei- bis viergeschossigen Bebauung, die geschickt zwischen dem vorstädtischen Maßstab der Angelgasse und der Hauptstraßenbebauung vermittelt, wird im städtebaulichen Entwurf der Lehmann Architekten mit faktorgrün vom Preisgericht als angemessen bewertet. Durch das Freiraumkonzept von faktorgruen und die Lage der unterirdischen Tiefgaragen werden Baumbepflanzungen sowie räumliche Qualitäten möglich und ein durchgrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die erzielte positive Rhythmik durch die Ausbildung von differenzierten Gebäudeköpfen der Eigentumswohnanlagen im Entwurf von Grünwald + Heyl Architekten erzeugt eine variable Fassadenentwicklung und wird vom Preisgericht als gut empfunden.

Das Preisgericht hat folgende Hinweise für die weitere Überarbeitung gegeben:

Für den durch Lehmann Architekten mit faktorgruen weiter zu bearbeitenden Bereich:

- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch Organisation als 3-Spänner mit einem Treppenhaus an der Ostseite des Gebäudes
- barrierefreie Anbindung der Treppenhäuser an den Blockinnenbereich
- Überprüfung der gestalterischen Anbindung an das Bestandsgebäude Angelgasse unter Berücksichtigung der Traufkante
- Erweiterung der Bestandstiefgarage nach Süden (Entfall nördliche Rampe)
- Ausbildung einer gemeinsamen TG-Rampe für Realisierungs- und Ideenteil (an der Hauptstraße)
- Freianlagen: Austarieren der Höhenlage zwischen Miet- und Eigentumswohnungsbau

Für den durch Grünwald + Heyl weiter zu bearbeitenden Bereich:

- Orientierung der Balkone der Nordwohnungen nach Südosten
- Überprüfung der Vorzonen an der Wilhelm-Bauer-Straße und Reduktion, ggf. Integration der Nebenanlagen in die Gebäude

Diese Hinweise betreffen vor allem die Hochbauplanung und waren dort zu berücksichtigen. Einzelne Hinweise haben auch Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept, wie nachfolgend dargestellt.

Das Wettbewerbsergebnis wurde dem Planungsausschuss der Stadt Offenburg am 08.12.2014 vorgestellt.

## **2.4 Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts durch die Preisträger**

Im Auftrag der Stadt Offenburg wurde das städtebauliche Konzept im Anschluss an den Wettbewerb 2014 weiter bearbeitet. Unter der Federführung von Lehmann Architekten und faktorgrün wurden die beiden Arbeiten zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept zusammengeführt. Das fortgeschriebene städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH hat gleichzeitig die beiden Preisträger mit der Hochbauplanung der ihnen jeweils vom Preisgericht zugeordneten Baumaßnahmen beauftragt.

Folgende wesentliche Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsergebnis sind im städtebaulichen Konzept noch erfolgt:

Für das nordöstlich an der Mühlbachpromenade gelegene Gebäude sind fünf Geschosse vorgesehen, um an diesem attraktiven Standort ein gutes Wohnraumangebot zu schaffen. Das Konzept von Lehmann Architekten hatte dort bereits fünf Geschosse vorgesehen, das Konzept von Grünwald + Heyl nur vier Geschosse.

Weiter soll auch das neu entstehende Gebäude im Norden der Angelgasse unmittelbar südlich des Bestandsgebäudes mit fünf Geschossen ein Geschoss höher ausge-

bildet werden als im Wettbewerbsergebnis vorgesehen. Hintergrund ist hier, dass wie auch vom Preisgericht empfohlen ein Anschluss der hier vorgesehenen Tiefgarage an die bestehende Tiefgarage des nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes ermöglicht werden soll. Auf Grund der Höhenlage der vorhandenen Tiefgarage beabsichtigt der Bauherr, das Erdgeschoss nur für Neben- und Technikräume zu nutzen, so dass die vier geplanten Wohngeschosse erst oberhalb dieses Technikgeschosses entstehen können und daher insgesamt fünf Vollgeschosse ermöglicht werden sollen.

Für den Bereich des Ideenteils des Wettbewerbs – an der Ecke Angelgasse / Hauptstraße und an der Hauptstraße – ist im Bebauungsplan eine durchgehend viergeschossige Bebauung mit der Möglichkeit zum Anbau an das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Hauptstr. 108 (Flst-Nr. 203/1) vorgesehen. Wenn ein Anbau erfolgen würde, würde dies einen besseren Lärmschutz an Hauptstraße ermöglichen. Auf dem viergeschossigen Baukörper entlang der Hauptstraße ist die Möglichkeit gegeben ein um zwei Meter von der Hauptstraße sowie von der Angelgasse zurückgesetztes Attikageschoss zu errichten. Diese Geschosshöhe ist hier städtebaulich angemessen. Der Entwurf des Büros Lehmann hatte hier vier Geschosse vorgesehen, der Entwurf des Büros Grünwald + Heyl fünf Geschosse. In der Umgebung sind bereits verschiedene Gebäude mit vier Geschossen und darüber liegendem Dachgeschoss vorhanden.

### **3. Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans**

Die bauliche Umsetzung des ausgewählten städtebaulichen Konzepts erfordert die Aufstellung von einem Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB, um eine Bebauung entsprechend dem Konzept zu ermöglichen und gleichzeitig sicher zu stellen.

## **4. Bebauungsplanverfahren**

### **4.1 Bestehendes Planungsrecht**

Das künftige Plangebiet des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ umfasst den Bereich zwischen der Angelgasse, der Wilhelm-Bauer-Straße und nördlich der Hauptstraße. In diesem Bereich bestand bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Es gelten lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung sowie textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen, Sex-Shops und Schnellimbiss-Restaurants, die im Rahmen des einfachen Bebauungsplans Nr. 105 „Innenstadt - Ausschluss von Vergnügungstätten und ähnlichen Nutzungen“ vom 17.11.1987 getroffen wurden.

Mit dem Erlass des Bebauungsplans Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ soll der bisher bestehende einfache Bebauungsplan Nr. 105 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ aufgehoben werden.

### **4.2 Verfahrensablauf**

Es war zunächst vorgesehen, den bestehenden südlich angrenzenden Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ auf das Gebiet des jetzigen Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ zu erweitern. Hierzu wurde am 26.07.2010 der Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Ergänzung gefasst. In der Folge wurde im März 2012 die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und von März bis April 2012

die frühzeitige öffentliche Auslegung durchgeführt. Am 15.10.2012 erfolgte der Beschluss über die Offenlage mit anschließender förmlicher Bürger- und Behördenbeteiligung im November 2012 und der förmlichen Offenlage von November bis Dezember 2012.

Da in übrigen Teilgebieten des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ noch weiterer inhaltlicher Prüfbedarf bestand, wurde im Anschluss für das Plangebiet des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ ein separater Aufstellungsbeschluss gefasst, um die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Teilbereich und damit die Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Mühlbach“ zeitlich nicht zu hemmen. Auf eine erneute frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet, da die Beteiligung für dieses Plangebiet bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungs- und Ergänzungsverfahrens „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ erfolgte.

#### **4.3 Verfahren nach § 13 a BauGB**

Die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung, da bestehende Gewerbe- und Brachflächen wiedernutzbar gemacht werden und in Teilbereichen Nachverdichtungen ermöglicht werden sollen. Für das Aufstellungsverfahren kann daher § 13 a BauGB angewendet werden.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs 4.810 m<sup>2</sup> für die mit Allgemeinen Wohngebieten WA gekennzeichneten Bereiche und 2.689 m<sup>2</sup> für die mit Mischgebieten MI gekennzeichneten Bereiche. Insgesamt liegt die Grundfläche für den festgesetzten Geltungsbereich bei 7.499 m<sup>2</sup> und somit unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

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

Nördlich 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 ist mittlerweile erfolgt.

Die Fläche des ehemaligen Spinnereigeländes liegt ebenso im Sanierungsgebiet wie das Plangebiet des Bebauungsplans „Kronenwiese“ und das Plangebiet des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“, welches westlich und südlich an den Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ angrenzt. Der Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“, der hauptsächlich auf die städtebauliche Aufwertung des bestehenden Stadtquartiers abzielt, wurde bereits vor längerer Zeit aufgestellt und wird gegenwärtig lediglich geändert und ergänzt, wobei noch nicht absehbar ist, wann dieses Änderungs- und Ergänzungsverfahren abgeschlossen werden kann, da zunächst unter anderem noch Immissionsbelastungen aus dem Druckereistandort südlich der Hauptstraße abzuklären sind. Das Gebiet des Bebauungsplans „Kronenwie-

se“ wurde aufgrund seiner bedeutenden Lage im Bereich der westlichen Stadteinfahrt nach Aufgabe der dortigen Druckerei neu geordnet und mit verschiedenen Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Büro- sowie Dienstleistung und medizinische Versorgung versehen. Das Bebauungsplanverfahren ist bereits abgeschlossen, die Bebauung des Gebiets im Gang.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen dem Gebiet „Mühlbach-Karree“ und den Gebieten der umliegenden Bebauungspläne „Mühlbach-Spinnereigelände“, „Kronenwiese“ sowie „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“ besteht entsprechend nicht.

Ein enger sachlicher Zusammenhang besteht nur im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich 3“ aufgrund der Sicherung von Sanierungsmaßnahmen zur Aufwertung des bestehenden Stadtquartiers (gesamte Kinzigvorstadt). Allerdings besteht keine sachliche Verbindung mit der Nachnutzung der ehemaligen Spinnerei (Mühlbach) sowie mit der Nachnutzung der ehemaligen Druckerei im Gebiet „Kronenwiese“, da diese Planungen jeweils die Umnutzung eines aufgegebenen Industriestandortes zum Gegenstand haben.

Ein räumlicher Zusammenhang ist gegeben, da die Geltungsbereiche der Bebauungspläne aneinander angrenzen.

Nach Darstellung der oben genannten Sachverhalte wird deutlich, dass die Forderung von zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhängen in Gänze nicht erfüllt ist, um die festgesetzten Grundflächen der umliegenden Bebauungspläne bei der Flächenberechnung für den Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB heranzuziehen.

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 sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB. Allerdings wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Änderungs- und Ergänzungsverfahren des Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede III“ wegen des großen öffentlichen Interesses an dem Stadtquartier nicht verzichtet, sodass diese im Aufstellungsverfahren des neuen Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ miteinfließt.

## **5. Geltungsbereich**

Aufgrund der unterschiedlichen Planungsaufgaben, der strukturellen Unterschiede bei den Akteuren der Neuordnung und des Realisierungszeitraums war die Aufteilung des Sanierungsgebiets Mühlbach in mehrere unterschiedliche Bebauungsplan-geltungsbereiche sinnvoll.

Für einen Teil des Sanierungsgebiets soll nun mit dem Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ erstmalig ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Hier geht es um die historisch gewachsene kleinteilige Bebauung der Kinzigvorstadt Nord zwischen der Angelgasse, der Wilhelm-Bauer-Straße und nördlich der Hauptstraße.

Zunächst war vorgesehen, das Plangebiet in den bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ einzubeziehen. Um eine zeitnahe

Umsetzung der Planungen für den Bereich „Mühlbach-Karree“ zu ermöglichen, wird jetzt jedoch ein gesonderter Bebauungsplan Nr. 158 „Mühlbach-Karree“ aufgestellt. Dessen Plangebiet wird aus dem bisher vorgesehenen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 90 „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ herausgenommen und beinhaltet den bisher nicht qualifiziert überplanten nördlichen Teil der historischen Kinzigvorstadt bis zum ehemaligen Spinnereigelände nördlich der Wilhelm-Bauer-Straße. Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ umfasst das Gebiet zwischen der Angelgasse im Westen, der Wilhelm-Bauer-Straße im Norden, der Hauptstraße im Süden und der historischen Stadtmauer im Osten.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan enthält die Darstellungen „gemischte Bauflächen“ entlang der Hauptstraße sowie „Wohnbauflächen“ im nördlich angrenzenden Bereich der Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße.

Im Bebauungsplan werden entsprechend Wohngebiete WA und Mischgebiete MI festgesetzt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB ist erfüllt.

## **7. Angaben zum Bestand**

### **7.1 Lage und Topografie**

Die Kinzigvorstadt liegt südwestlich der Altstadt zwischen dem Mühlbach und dem Kronenplatz beiderseits der Hauptstraße. Im Norden und Westen schließen sich großflächige Industrie- und Versorgungsbetriebe (Burda-Druckerei, ehemalige Spinnerei, Elektrizitätswerk, Schlachthof) an; im Süden Verwaltungseinrichtungen (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurbereinigung, Feuerwache) bis zur DB-Rheintal-Strecke. Das Plangebiet überdeckt den nordöstlichen Teilbereich der Kinzigvorstadt zwischen der Angelgasse im Westen, der Wilhelm-Bauer-Straße im Norden, der Hauptstraße im Süden und der historischen Stadtmauer im Osten.

Das Plangebiet ist praktisch eben, die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 152,00 m ü.N.N. Durch den Anstieg der Hauptstraße zur Mühlbachbrücke hat die Wilhelm-Bauer-Straße nach Norden leichtes Gefälle zum Mühlbach hin.

### **7.2 Städtebauliche Struktur**

Die Kinzigvorstadt am Fuß des Hochgestades vor dem früheren Stadttor gehört zu den ältesten Siedlungskernen. Die Hauptstraße ist auch heute die wichtigste Stadteinfahrt, sie verbindet mit dem direkten Anschluss an die B3, B33 und A5. Der Übergang über den Mühlbach am „Stadtbuckel“ ist das Entree in die historische Altstadt, die auch heute das Zentrum der Innenstadt bildet.

Mühlbach und Zwingerpark begleiten die fast lückenlos vorhandene mittelalterliche Stadtbefestigung im Westen und schaffen einen räumlichen Abstand, der die bis zu 15 m hohe Stadtmauer erlebbar macht. Südlich der Mühlbachbrücke leitet die Grünanlage zum Bürgerpark mit dem „Stadtteil- und Familienzentrum Stadtmitte“, einer sozialen Mehrgenerationeneinrichtung mit Kinderbetreuungsangeboten der Stadt, über.

Der Bereich des Plangebiets (Teilbereich der nördlichen Kinzigvorstadt) entlang der Hauptstraße stellte sich vor Beginn der Entwicklung als kleinteilige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden, im Einzelfall mit sechs Geschossen (sogenannter „Schwanenbau“), hohem Altbauanteil und einem hohen Anteil an Bewohnern unterschiedlicher Nationalitäten dar. Grundstücke, die nach Abbruch der Altgebäude wegen ungünstigem Zuschnitt keine neue Nutzung gefunden haben, liegen brach, werden als Parkplätze oder Stellflächen genutzt und erzeugen Lücken im Stadtgefüge. Die Bestandsgebäude im Plangebiet spiegelten vor Beginn der Sanierungsmaßnahme noch die frühere Gestalt der Kinzigvorstadt Nord mit traufständigen Satteldachgebäuden in geschlossener Bauweise wider. Wie ein Fremdkörper wirkt da der „Schwanenbau“ an der Ecke Wilhelm-Bauer-Straße, ein Büro- und Dienstleistungsgebäude mit Staffelgeschossen und Flachdach aus den 70er Jahren.

Zur Vorbereitung einer Neubebauung durch die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH wurden die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Flst-Nr. 192/1, 192/2, 192/3 und 171 zwischenzeitlich bereits abgebrochen. Der Abbruch der Gebäude auf den Grundstücken Flst-Nr. 167, 168 und 169 soll im Zeitraum bis Juni 2016 erfolgen.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale, die gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützt sind:

Der Mühlbach ist auf seiner gesamten Länge zwischen Aus- und Einmündung in die Kinzig geschützt; sein Verlauf sowie die Uferbefestigungen und wasserbaulichen Anlagen sind zu erhalten. Der Zwingerpark (Flst-Nr. 154) wurde 1899 eingeweiht; die Parkanlage mit altem Baumbestand, Schwanenteichen, Georg-Monsch-Pavillon, Gefallenendenkmal, Max-Wenck-Treppe und Treppenanlage zur Hauptstraße sind als Sachgesamtheit zu erhalten. Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondeweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz gemäß § 12 DSchG. Die Stadtmauer grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Innerhalb des Plangebiets liegt der vorgelagerte frühere Grabenbereich (archäologisches Kulturdenkmal). Der Bebauungsplan greift nicht in den Bestand dieser Kulturdenkmale ein.

Im Archäologischen Stadtkataster Offenburg ist der Bereich östlich der Wilhelm-Bauer-Straße als archäologisch relevanter Bereich bezeichnet. Hier besteht ein archäologisches Kulturdenkmal. Die Existenz archäologischer Zeugnisse ist begründet zu vermuten und anlässlich von Baumaßnahmen zu untersuchen. Im gesamten Bereich westlich des Mühlbachs können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten.

## **7.3 Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die den Geltungsbereich im Süden begrenzende und in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptstraße ist die wichtigste Stadteinfahrt von Süden und Westen, der Autobahn A5 und den Bundesstraßen B3/ B33 ins Offenburger Zentrum. Die Verkehrsmenge beläuft sich auf bis zu ca. 2.300 Kfz/h, davon 3 bis 4 % Schwerverkehr (LKWs ab 3,5 t). Nachteile der hohen Verkehrsbelastung sind erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen und eine gewisse Trennwirkung der beiden Teilbereiche nördlich und südlich.

Der Anliegerverkehr der Angelgasse und der Wilhelm-Bauer-Straße wird über den westlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Kronenplatz geführt. Der Kronenplatz ist mit ca. 600 Kfz/h belastet, 1 % der Verkehrsmenge nimmt der Schwerverkehr ein.

Öffentliche innergebietliche Stellplätze sind entlang der Wilhelm-Bauer-Straße zu finden.

Der private Stellplatzbedarf auch in angrenzenden Gebieten ist durch die bestehenden privaten Stellplätze nicht ausreichend gedeckt, so dass der öffentliche Straßenraum weitgehend dafür genutzt wird.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Kinzigvorstadt ist durch die Bushaltestelle Burda an der Hauptstraße, die regelmäßig von mehreren Linien angefahren wird, an den öffentlichen Personennahverkehr mit Verbindungen ins Stadtzentrum und das Umland angeschlossen.

### **Fußgänger- und Radverkehr**

Die Radfahrer nutzen überwiegend mit dem Kfz-Verkehr gemeinsame Verkehrsflächen. Lediglich an der Hauptstraße existieren separate Radwege. Der Fußgängerverkehr verläuft auf straßenbegleitenden Gehwegen. Gekoppelte Fuß- und Radwege führen quer durch die Baublöcke als Direktverbindung der Angelgasse und der Wilhelm-Bauer-Straße sowie durch den Zwingerpark, der unter anderem den Europaradweg „Offenburg-Kehl-Strasbourg-Molsheim“ aufnimmt.

## **7.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

In dem dicht bebauten historischen Vorstadtquartier gibt es bis auf einzelne Baumbestände keine nennenswerten Landschaftselemente. Allein der Zwingerpark mit dem Mühlbach ist ein von natürlichen Elementen geprägter Bereich. Die Gestaltung ist aber das Ergebnis der Kultur: der Zwingerpark als historische Grünanlage der Jahrhundertwende; der Mühlbach als Mühlenkanal aus noch älterer Zeit. Beide sind Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG.

Seit Beginn der Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Mühlbach (2013) wurde bereits die Grünanlage auf der Westseite des Mühlbachs neu gestaltet. Erfolgt ist eine attraktive Gestaltung des Uferbereichs als Einladung zum Verweilen.

### **Grundwasserstand**

Für den Bereich der Kinzigvorstadt existieren keine amtlichen Grundwassermessstellen. Daher wurden die Daten der nächst gelegenen amtlichen Grundwassermessstelle (Messstation „1029 Offenburg“) ausgewertet. Die Messstation „1029 Offenburg“ befindet sich außerhalb des Plangebiets auf dem Messegelände Offenburg-Ortenau in der Schutterwälder Straße 3 und liegt südwestlich der Kinzigvorstadt. Von der Messstation „1029 Offenburg“ wurden die Grundwassergleichen von den Stichtagsmessungen bei mittleren Verhältnissen am 20.10.1986 und von den Stichtagsmessungen bei relativ niedrigen Verhältnissen am 09.09.1991 herangezogen und als Grundlage für die Bestimmung der Grundwasserstände des Plangebiets verwendet. Die in den Jahren 1976 und 2014 durchschnittlich gemessenen Grundwasserstände der Messstation „1029 Offenburg“ liegen zwischen 149,71 m ü.N.N. und 150,28 m ü.N.N. bei einer aktuellen Messpunkthöhe von 155,75 m ü.N.N. (Stand:12.10.1987).

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigt eine Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ und hat hierfür das Institut für angewandte Geologie, Willstaett, mit der Aufstellung eines Baugrundgutachtens beauftragt. Aus dem Bericht von Juni 2015 sind die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet (Kapitel 5.5) zu entnehmen. Bei einer Stichtagsmessung in der Pegelbohrung „GWM 1“ am 23.06.2015 bei erhöhtem Grundwasserstand wurde ein Niveau von 149,34 m ü. N.N. ermittelt. Die Bohrung zur Grundwassermessstelle „GWM 1“ befindet sich auf der Flst-Nr. 170 im Bereich des Plangebiets. Die Daten der Grundwassermessstelle „GWM 1“ entsprechen den Messungen der nächst gelegenen amtlichen Grundwassermessstelle (Messstation „1029 Offenburg“) außerhalb des Plangebiets.

### **Altlasten**

Im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortsaukreis“ wurden im Bereich des Bebauungsplangebiets „Mühlbach-Karree“ folgende Altlastverdachtsflächen erhoben:

Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf A sind der Altstandort Schlosserei Sättle (00409) und die Altablagerung Parkplatz Wilhelm-Bauer-Straße (00814). Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass diese Flächen aus der Altlastenbearbeitung ausscheiden. Im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung konnte für diese Flächen der Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden.

Altlastverdachtsflächen mit dem Handlungsbedarf B sind der Altstandort Landmaschinen Heimert (00336) auf dem Grundstück Flst-Nr. 189 und der Altstandort Chem. Reinigung Eckerle (05095) auf dem Grundstück Flst-Nr. 169. Die Einstufung dieser Altlastverdachtsflächen in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Somit ist bei Erdarbeiten das Landratsamt rechtzeitig vor Baubeginn einzuschalten. Darüber hinaus ist der Altstandort Chem. Reinigung Eckerle (05095) mit dem Zusatz „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Diese Zusatzbemerkung bedeutet, dass so lange keine Bebauung erfolgt keine Altlastenuntersuchungen notwendig werden. Erst bei einer Änderung der Nutzung auf dem Gelände ist das Landratsamt rechtzeitig vor Baubeginn einzuschalten. Während der Baumaßnahmen ist ein Altlastengutachter einzuschalten, der die Bauarbeiten begleitet, den Entsorgungsweg für die Aushubmassen bestimmt und einen Abschlussbericht erstellt, welcher an das Landratsamt weitergeleitet wird.

### **Immissionen durch Gewerbe**

Der Plangeltungsbereich liegt in der Nähe des ansässigen Druckereibetriebs Burda GmbH. Im dort geltenden Bebauungsplan „Kronenstraße Süd“ aus dem Jahr 1965 ist er als Gewerbegebiet ohne nähere Spezifizierung festgesetzt.

Daraus wird die Möglichkeit gewerbegebietstypischer Lärmimmissionen, die die gegenüberliegende Bebauung belasten könnten, abgeleitet (Lärmanalyse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008, Büro Brenner & Münnich).

Darüber hinaus liegt für das Gebiet des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung (Stand: 12. Oktober 2015) vor. Für den Bereich „Mühlbach-Karree“ werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags sowie nachts eingehalten.

Das Regierungspräsidium hat außerdem darauf hingewiesen, dass diese Anlage bezüglich möglicher Emissionen und Gefährdungspotenziale als sog. „Störfallbetrieb“ eingestuft wird, von dem ein ausreichender Abstand zur Gefahrenabwehr zu benachbarten Nutzungen mit größeren Menschenansammlungen eingehalten werden muss bzw. technische Vorkehrungen erfolgen müssen.

Diese Bestimmung geht auf die sog. „Seveso-II-Richtlinie“ (Richtlinie 96/82/EG) zurück, die nach dem damaligen Unfall in einer italienischen Chemiefabrik europaweit eingeführt und in § 50 BImSchG vom 26.09.2002 umgesetzt wurde. Die Klärung des Gefährdungspotenzials und der in diesem konkreten Einzelfall notwendigen Abstände oder sonstiger technischer Vorkehrungen und Maßnahmen zur Gefahrenabwehr wurde durch ein Sachverständigengutachten im Rahmen der Bauleitplanung herbeigeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Aufgrund der Verwendung von gefährlichen Chemikalien ist einzig ein Störfall denkbar, bei dem Chromsäure über die Gebäudelüftung freigesetzt werden könnte. Die Konzentration an der Austrittsstelle der Abluftöffnung auf dem Dach des Druckereigebäudes liegt jedoch weit unter dem eingeführten Grenzwert, bei dem eine Schädigung der Gesundheit von Menschen zu befürchten wäre. Die Ausbreitungsberechnung für die freigesetzte Chromsäure zeigt, dass die Konzentration im gesamten Bebauungsplangebiet den Grenzwert um mehr als das Hundertfache unterschreiten würde. Damit kann eine Gefährdung von Bewohnern und Nutzern der angrenzenden Kinzigvorstadt durch einen Störfall bei Burda ausgeschlossen werden.

### **Verkehrslärm**

Die Lärmanalyse zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2008 ergab Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße von bis zu 75 dB(A) tagsüber und bis zu 70 dB(A) nachts. Dieser Verkehrslärm verbreitet sich auch in die Angalgasse verstärkt durch die ungehinderte Ausbreitung über Baulücken.

Im Jahr 2009 wurde ein Lärmaktionsplan erarbeitet, der die stark durch Verkehrslärm belasteten Gebiete feststellte und Maßnahmen zur Lärminderung aufzeigt. Unter den 32 Aktionsbereichen war der Bereich der Hauptstraße als Aktionsbereich mit 1. Priorität behandelt worden, da hier gerade auch besonders hohe Lärmwerte für die Nacht ermittelt worden waren. Lärmmindernde Maßnahmen wie eine Reduktion der Fahrstreifenanzahl und -breite und eine Geschwindigkeitsreduzierung durch Querungshilfen waren bereits vorher umgesetzt worden. Durch die Verlagerung des Verkehrs auf den Südring mit Hilfe eines Umbaus der Hauptstraße konnte die Verkehrsbelastung um ca. 14 % reduziert werden. Weitergehende Maßnahmenvorschläge zur aktiven Lärminderung gibt es derzeit nicht, so dass der Schutz der betroffenen Bewohner und Nutzer im Plangebiet durch passive Maßnahmen wie z.B. Lärmschutzfenster gewährleistet werden muss.

Aus der schalltechnischen Untersuchung für das Gebiet des Bebauungsplans ergibt sich für den Bereich „Mühlbach-Karree“ eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das ausgewiesene Mischgebiet MI bis 10 dB(A) am Tag und 12 dB(A) in der Nacht sowie für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA tags bis 4 dB(A) und nachts bis 6 dB(A). Im Wesentlichen wären die Gebäude in der ersten Baureihe entlang der Lärmquelle Hauptstraße betroffen.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm ist in Abwägung mit anderen Belangen möglich.

So ist bei der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ auf das Schließen von Baulücken entlang der Hauptstraße sowie auf passive Schallschutzmaßnahmen – bspw. Einbauen von Schallschutzfenstern – und auf eine geeignete Grundrissgestaltung zu achten.

Der Lärm durch den Bahnverkehr auf den DB-Strecken im Stadtgebiet belastet das Plangebiet nicht.

## **8. Planinhalt**

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept entstand auf der Grundlage der städtebaulichen Wettbewerbe „Mühlbachareal“ im Jahr 2009 und „Mühlbach-Karree“ im Jahr 2014. Dem Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ liegen die überarbeiteten Fassungen der Preisträgerentwürfe aus beiden Wettbewerben zu Grunde (siehe auch oben Kapitel 2).

Das Konzept sieht eine zur vorhandenen Bebauung ergänzende Neubebauung für die Ausweitung des innenstadtnahen Wohnens bei verbesserter Gestaltung und Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen, Wegebeziehungen und Grünanlagen am Mühlbach vor. Das Ziel ist es, ein innenstadtnahes und durchgrüntes Wohnquartier entlang des Mühlbachkanals mit Blick auf den Zwingerpark und die alte Stadtmauer zu entwickeln.

Die Grundidee des Baukonzepts ist eine überwiegend geschlossene, aber gelegentlich geöffnete Bebauung entlang des Blockrands und die Freihaltung des Blockinnern von einer Bebauung, um dort eine zusammenhängende private Grünflächen entstehen zu lassen.

Die Bebauung entlang der östlichen Seite der Angelgasse variiert zwischen drei- und fünfgeschossigen Gebäuden. Die Wohngebäude sollen allesamt von der Straße erschlossen und mit Freisitzen zum Hof versehen werden, wodurch eine gute Ost-West-Belichtung entsteht und alle Wohnungen von der Straße anleitbar sind. Die Gebäude sollen alle direkt von der Angelgasse zugänglich sein, was die Adressbildung deutlich stärkt.

Entlang der Mühlbachpromenade soll eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung entstehen, die mit den Eingängen zur Wilhelm-Bauer-Straße orientiert ist. Das nördliche Gebäude an der Mühlbachpromenade wird als städtebauliche Dominante mit fünf Geschossen ausgebildet.

An der Ecke Angelgasse / Hauptstraße und an der Hauptstraße ist eine durchgehend viergeschossige Bebauung mit Mischnutzung und mit der Möglichkeit zum Anbau des Bestandsgebäude auf dem Grundstück Hauptstr. 108 (Flst-Nr. 203/1) vorgesehen. Dadurch wird ein besserer Lärmschutz entlang der Hauptstraße für die rückwärtigen Bereiche ermöglicht.

Zur Realisierung der gewünschten privaten Freiflächen sind alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA durch Tiefgaragen erschlossen. Im Mischgebiet MI sind im Hinblick auf die Anforderungen der dort möglichen Nutzungen zusätzlich auch ebenerdige Stellplätze möglich.

Durch verschiedene Wegebeziehungen von Ost nach West, über den Mühlbach und durch den Zwingerpark ist das Quartier über kurze Wege an die Altstadt angebunden.

Die geplante Neugestaltung der Verkehrsflächen sieht einen niveaugleichen Ausbau der vorhandenen Anliegerstraßen sowie neu geordnete Parkmöglichkeiten ergänzt mit Baumpflanzungen vor. Dies wurde bereits in der Wilhelm-Bauer-Straße entlang dem Mühlbachufer durchgeführt.

Die Uferbereiche des Mühlbachs wurden nach Abbruch des Gebäudes der „Alten Wäscherei“ bereits besser erleb- und nutzbar gemacht; der westliche Uferweg wurde bereits zu einer „Promenade am Mühlbach“ gestaltet. Der Mühlbach bildet gemeinsam mit dem Zwingerpark einen attraktiven innerstädtischen Erholungsraum nicht nur für die zukünftigen Bewohner des Quartiers. Durch die Neuanlage eines quer verlaufenden Geh- und Radweges wird die Erreichbarkeit der neu gestalteten Grünanlage am Mühlbach verbessert.

## **8.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Baugebiete**

Entlang der Hauptstraße ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet MI festgesetzt. Dies entspricht grundsätzlich den früher getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im bisher geltenden einfachen Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ für das Plangebiet und angrenzende Bereiche der Hauptstraße wie auch der bestehenden Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen und ist dem Standort an der stark befahrenen Hauptstraße angemessen. Die im Bebauungsplan Nr. 105 „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ festgesetzten Kerngebiete MK im Bereich des sogenannten „Schwanenbaus“ Ecke Hauptstraße / Wilhelm-Bauer-Straße werden durch Mischgebiete MI ersetzt, um das teilweise bestehende Wohnen zu sichern und im Rahmen der geplanten Wohnumfeldverbesserungen weiterentwickeln zu können, und um das zwischenzeitlich beschlossene städtische Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen, das diesen Bereich nicht mehr zur Einkaufsinnenstadt zählt.

Die Bereiche nordöstlich um Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße Richtung Mühlbach sind als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, da hier das Wohnen vorrangig sein soll und durch die Aufwertung des Mühlbach-Grünzugs dieser Bereich für eine Wohnnutzung besonders attraktiv ist.

### **Nutzungsausschlüsse**

Die zulässigen Nutzungen der Misch- und Wohngebiete werden auf der Grundlage des § 1 BauNVO eingeschränkt: Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur dem städtebaulichen Konzept widersprechen würden und in den Wohngebieten Störungen durch Lärm und Abgase vermieden werden sollen (Festsetzungen 1.1.1, 1.2.1).

Der Ausschluss von bestimmten Vergnügungsstätten war im Plangebiet bereits seit 17.11.1987 rechtskräftig (einfacher Bebauungsplan Nr. 105). Die Nutzungseinschränkung wurde durch das am 30.05.2011 vom Gemeinderat beschlossene Vergnügungsstättenkonzept (Drucksache Nr.64/11) bestätigt und erweitert. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da die Wohnnutzung und soziale Einrichtungen in der Kernstadt geschützt, Aufwertungs- und Entwicklungsmöglichkeiten z.B. durch die Stadtsanierung gewahrt und das Bodenpreisgefüge gesichert werden sollen (Festsetzung 1.1.2).

## **Einzelhandel**

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 700 m<sup>2</sup> in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA und Mischgebieten MI ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Mischgebieten ausnahmsweise zulässig bleiben, wenn keine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde (Einkaufsinnenstadt) bestehen (Festsetzung 1.3.1).

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt (Festsetzung 2.1), um das Planungsziel, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, zu erreichen. Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) kann daher verzichtet werden.

#### **Grundflächenzahlen (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Mischgebiete MI entsprechend den Höchstwertvorschriften des § 17 BauNVO in den Mischgebieten MI auf 0,6 festgesetzt, um eine diesem fast zentralen innerstädtischen Standort angemessene Nutzungsmöglichkeit zu ermöglichen bzw. bereits bestehende Bebauungen zu berücksichtigen.

In den östlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um die angestrebte dichtere Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept an diesem innenstadtnahen Standort zu ermöglichen.

In den westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebieten WA wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die diesem innerstädtischen Standort angemessen ist. Auf den Grundstücken der Baukörper 5 und 7 (Flurstücke 192/1, 192/2, 193/1 (teilweise)) wird wegen dem engen Grundstückszuschnitt und zwecks der Integration einer Kindertageseinrichtung sowie der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes eine zulässige Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt.

Die Überschreitung der zulässigen Grenzwerte gemäß § 17 BauNVO wird durch die direkte Lage am Zwingerpark als öffentliche Grünfläche sowie durch Maßnahmen wie

eine geforderte Dachbegrünung und Freiflächenbegrünung ausgeglichen (vgl. § 17 Abs. 2 BauNVO).

Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen soll speziell für die Flächen von Tiefgaragen bis maximal 0,8 ausgeweitet werden, um so die städtebaulich optimale Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Wohngebieten zu fördern (Festsetzung 2.2.1).

Im Hinblick auf die oben genannten Gründe soll für die Grundstücke der Baukörper 5 und 7 (Flurstücke 192/1, 192/2, 193/1 (teilweise)) die Höchstgrenze für eine nach § 19 Abs.4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen auf maximal 0,85 angehoben werden (Festsetzung 2.2.2).

Für das Flurstück Nr. 165 soll aufgrund der vorliegenden Bestandssituation die Höchstgrenze für eine nach § 19 Abs.4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ für die Anlage von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen auf maximal 0,9 angehoben werden (Festsetzung 2.2.3).

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsmaße und überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen aus städtebaulichen Gründen (innerstädtische Lage sowie Nähe zur öffentlichen Grünfläche am Mühlbach) eine Überschreitung der nach Gesetz vorgeschriebenen Obergrenze der Geschossflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete WA und Mischgebiete MI (GFZ: 1,2). Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um das Wettbewerbskonzept umzusetzen und wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch Maßnahmen wie eine geforderte Dachbegrünung und Freiflächenbegrünung sowie durch die direkte Lage am Zwingerpark als öffentliche Grünfläche ausgeglichen.

### **Geschosszahlen**

Die festgesetzten Geschosszahlen sind Höchstwerte; sie entsprechen dem Gebäudebestand bzw. sind aus dem aus dem Wettbewerb 2014 abgeleiteten städtebaulichen Konzept entwickelt:

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit unterschiedlichen Höhen zwischen drei und fünf Geschossen vor.

Das Preisgericht im nicht offenen Wettbewerb „Mühlbachkarree“, der Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans ist, führt hierzu für den Bereich der Angelgasse aus, dass die abgetrepte Geschossigkeit in der Angelgasse Bezug zur Umgebung nimmt.

Die Festsetzungen im Eckbereich der Wilhelm-Bauer-Straße und Hauptstraße orientieren sich an der Bestandssituation. Für den westlich angrenzenden Bereich zur Angelgasse sind die umliegenden Bestandsgebäuden beiderseits der Hauptstraße maßstabsprägend.

Die Errichtung von Dach- / Attikageschossen ist nach den Vorschriften der LBO zulässig, soweit dadurch kein Vollgeschoss entsteht und die Vorschriften zur Höhe baulicher Anlagen sowie die örtlichen Bauvorschriften zu Attikageschossen eingehalten sind.

## Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäude-, Trauf- und Sockelhöhen. Die Festsetzung erfolgt, um zusätzlich zu den festgesetzten Geschosszahlen die Gebäudehöhen differenziert zu steuern, insbesondere im Hinblick auf mögliche Dachgeschosse, und so die Umsetzung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts sicherzustellen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen – gemessen am obersten Punkt der Dachfläche bzw. bei Gebäuden mit Flachdach am obersten Punkt der Dachbrüstung – sind als Höchstwerte zu verstehen und basieren auf den überarbeiteten städtebaulichen Siegerentwürfen des Wettbewerbs 2014.

Für die Gebäude, die bereits im Bestand ein Flachdach aufweisen (Hauptstr. 108) bzw. für die der Realisierungswettbewerb 2014 eine Errichtung mit Flachdach vorsieht und dies auch durch die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigt ist, wurde lediglich eine maximale Gebäudehöhe festgelegt. Für die Gebäude, die im Bestand ein Satteldach aufweisen bzw. bei denen die Dachform noch nicht feststeht, wurden sowohl eine Traufhöhe wie auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Regelung ermöglicht für die oben beschriebenen Bereiche eine Errichtung von Gebäuden sowohl mit Flachdach wie auch mit Satteldach.

Die für die Bebauung entlang der Hauptstraße festgesetzte Traufhöhe ist aus dem Bestand in der näheren Umgebung abgeleitet (Festsetzung 2.3.3).

Entlang der Hauptstraße ist gemäß den örtlichen Bauvorschriften ein Attikageschoss zulässig, so dass dort eine zusätzliche Traufhöhe für Attikageschosse TH (A) festgesetzt wurde (Festsetzung 2.3.4). In den übrigen Bereichen mit festgesetzter Traufhöhe schließen die örtlichen Bauvorschriften Attikageschosse oberhalb der festgesetzten Traufhöhe aus (Vorschrift 1.1.4, 1.1.5).

Die Sockelhöhen sollen in den Wohngebieten eine maximale Höhe von 1,20 m betragen. Diese Höhe entspricht der Bestandssituation an der Ecke Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße. Die Sockelhöhe soll begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und auf die Übergangssituation zwischen Straße und privaten Freiflächen durch übermäßige Sockelhöhen zu vermeiden (Festsetzung 2.3.5).

## Überbaubare Grundstücksflächen: Baulinien, Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen bildet im gesamten Geltungsbereich die Grundflächen der Bestandsgebäude und der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude ab („Baufenster“). Zu Gunsten der geplanten Aufweitung der Hauptstraße (Umsetzung der Straßenausbauplanung und Berücksichtigung städtebaulicher Belange) und einer einheitlichen sowie klar definierten Stadteinfahrt wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Hauptstraße entsprechend festgesetzt. Mittels der festgesetzten Baulinie entlang der Hauptstraße soll zudem die räumliche Fassung des Straßenraums gesichert und vereinheitlicht werden. Insgesamt soll die Festsetzung von Baugrenzen die nicht zu bebauenden Grundstücksteile klar definieren.

Um eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sicher zu stellen, werden die östlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA hieraus abgeleitet. Die den Hauptanlagen zur barrierefreien Erschließung dienenden Rampen sind auch außerhalb der Baufenster in den dafür vorgesehenen Bereichen mit der Kennzeichnung „Ra“ (Festsetzung 3.2) zulässig.

In dem Mischgebiet MI mit einer Festsetzung zur maximalen Traufhöhe TH (A) für Attikageschosse kann oberhalb der festgesetzten maximalen Traufhöhe TH ein Attikageschoss entstehen. Dieses muss ungeachtet der festgesetzten Baulinie entlang der Hauptstraße von den Gebäudeaußenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens zwei Meter zurückspringen, damit das Gebäude in seiner Erscheinung auf der Straßenseite als viergeschossiger Baukörper wahrgenommen wird und sich so in die nähere Umgebung einbindet (Festsetzung 3.4, Vorschrift 1.1.5).

### **Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Stellplätze in den Mischgebieten MI oberirdisch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür ausgewiesenen Flächen im Anschluss an die seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen sowie unterirdisch in Tiefgaragen zu errichten sind, damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die an das Wohngebiet grenzen, von hochbaulichen Nebenanlagen und Stellplätzen freigehalten werden und somit eine zusammenhängende Grünfläche in den privaten Blockinnenbereichen die Wohnqualität erhöht und Umweltbelangen Rechnung trägt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA sind Stellplätze aus den gleichen Gründen nur in Tiefgaragen zulässig.

Oberirdische Garagen sind im Plangebiet nur in der dafür vorgesehenen Fläche auf dem Grundstück Wilhelm-Bauer-Straße 2 aufgrund der bereits vorherrschenden Bestandssituation zulässig (Festsetzung 3.3, 5.1, 5.2, 5.3).

Die beabsichtigte Förderung des Baus von Tiefgaragen hat oft einen relativ hohen Versiegelungsgrad zur Folge. Dieser Nachteil soll durch die Pflicht zur intensiven Begrünung der freien Tiefgaragendächer (Festsetzung 5.3) ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass unter der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Grundstücks Hauptstraße 108, die in der Planzeichnung mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Rampen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Tiefgarage (TGa) – gekennzeichnet ist, eine private unterirdische Tiefgarage zulässig ist (Festsetzung 5.4). Diese Festsetzung dient der Darstellung der vertraglich geregelten Sondernutzungserlaubnis mit der Stadt Offenburg für die Errichtung der Bestandstiefgarage des Eigentümers von Grundstück Hauptstraße 108 im öffentlichen Bereich.

### **Bauweise**

Im Bebauungsplan „Mühlbach-Karree“ nördlich der Hauptstraße wird die Bauweise entsprechend des Bestands weitgehend als geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Grundstücksbreiten und eine Abschirmung der Blockinnenbereiche. Einzelne Unterbrechungen in den Straßenfluchten sorgen für reizvolle Durchblicke und Transparenz.

Im Osten des Geltungsbereichs ist eine entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegende offene Bauweise festgesetzt. Dadurch soll ein Übergang von der geschlossenen Bauweise zu den vorhandenen öffentlichen Grünanlagen am Mühlbach geschaffen und die Wohnqualität gesteigert werden.

Zu Gunsten einer (stadtbildprägenden sowie) klar definierten Stadteinfahrt und einer besseren Abschirmung des Verkehrslärms sollen mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise bestehende Baulücken entlang der Hauptstraße geschlossen

werden. Für die abweichende Bauweise gilt die geschlossene Bauweise mit der Möglichkeit eines direkten Anbauens an den bestehenden Schwanenbau, wenn ebenso ein Anbau Seitens des Schwanenbaus durch öffentlich-rechtliche Sicherung erfolgt (Festsetzung 3.1).

### **Abstandsflächen**

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen in den textlich und zeichnerisch definierten Bereichen (Baukörper Nr. 1 bis Nr. 8) dienen der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, der im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs 2014 entwickelt wurde, und sind als Mindestabstände zu verstehen, die zu Gunsten der Wohnqualität und der Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen nicht unterschritten werden dürfen (Festsetzung 4.1).

Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, entlang der Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße eine durchgehende Bebauung ähnlich einer durchgehend geschlossenen Bebauung vorzusehen, die jedoch gelegentlich unterbrochen wird, um Durchblicke zu ermöglichen und das Quartier zu öffnen. Diese Öffnungen müssen jedoch nicht den regulären Grenzabstand einhalten, da sie nur an den Schmalseiten der Gebäude erfolgen. Dies betrifft die Öffnungen zwischen den Fassaden der Baukörper Nr. 1 und 2 und Nr. 7 und 8 (siehe Planzeichnung).

Am in Ost-West-Richtung verlaufenden Geh- und Radweg kann einseitig eine Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgen, da der Geh- und Radweg außermittig liegt und durch die festgesetzten Baugrenzen sichergestellt ist, dass auf der anderen Wegseite ein ausreichender Abstand eingehalten wird, um gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen.

## **8.4 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung**

### **Verkehrsflächen**

Die bestehenden Straßen des Geltungsbereichs werden zeichnerisch als Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Verbesserung des Wohnumfelds, zur Verkehrsberuhigung und der Neuordnung des ruhenden Verkehrs ist eine Neugestaltung der Straßen entlang der Hauptstraße geplant. Dafür sind geringfügige Erweiterungen der Verkehrsfläche in Teilabschnitten der Wilhelm-Bauer-Straße sowie der Angelgasse erforderlich, die zeichnerisch festgesetzt werden. Diese Erweiterungen betreffen Grundstücke der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH und sind mit dieser abgestimmt. Im Bereich des Grundstücks Wilhelm-Bauer-Straße 2 ist in Abstimmung mit dem Eigentümer dieses Grundstücks ein Flächentausch vorgesehen, um den Zuschnitt der öffentlichen und privaten Flächen zu optimieren.

In früheren Jahren bestand bereits ein Projekt zur Verbreiterung der Hauptstraße im Bereich des Plangebiets. Dieses Konzept wurde damals bereits teilweise umgesetzt. Die frühere Gaststätte „Schwanen“ wurde abgebrochen und durch einen in der Bauflucht zurückgesetzten Neubau, den neuen „Schwanenbau“ (Hauptstraße 108) ersetzt. Zur weiteren Umsetzung kam es dann nicht mehr. Die noch bestehenden Gebäude Hauptstraße 114 und Hauptstraße 116 bilden heute eine optische und verkehrliche Einschnürung in der Hauptstraße.

Bei einer anzustrebenden Neubaubebauung ist es daher sowohl aus städtebaulichen wie auch aus verkehrlichen Gründen geboten, den Straßenraum hier zu verbreitern und eine Neubebauung zurückgesetzt in einer Flucht mit dem „Schwanenbau“ zu errichten.

Städtebaulich ist anzustreben, dass die Hauptstraße im Sinne einer geordneten Entwicklung eine möglichst gleichförmige Breite und Bauflucht aufweist. Die bestehenden Gebäude Hauptstr. 114 und 116 unterbrechen hier die städtebauliche Situation und führen zu einer unruhigen Führung der Bauflucht.

Verkehrlich sind die Geh- und Radwegbreiten im Bereich der Hauptstraße 114 und 116 (Flst-Nr. 199/1) deutlich eingeschränkt und entsprechen nicht mehr den Anforderungen der Richtlinien und des Verkehrsaufkommens. Auch aus verkehrlichen Gründen ist der Straßenraum nach Norden hin aufzuweiten und die Bauflucht zurückzunehmen.

Entlang der Hauptstraße wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrtbereichen festgelegt. Die Gebäude entlang der Hauptstraße sind auf Grund der Verkehrsbelastung über die Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße zu erschließen. Für das Grundstück Hauptstraße 114 und 116 (Flst-Nr. 199/1) existiert eine Ausnahme für eine Ein- und Ausfahrt entlang des festgesetzten Ein- und Ausfahrverbots, da eine Ein- und Ausfahrt direkt auf die Hauptstraße vorhanden ist und im Rahmen der heutigen Grundstücksverhältnisse auch keine andere Lösung möglich ist. Es ist jedoch anzustreben, dass dieses Grundstück künftig mit der Südhälfte des angrenzenden Grundstücks Flst-Nr. 193/1 verschmolzen wird und gemeinsam neu bebaut wird. Die Erschließung des genannten Grundstücks soll dann vorrangig über die Angelgasse erfolgen (Festsetzung 6.1).

Zusätzlich zu den Straßen wird eine quer verlaufende Geh- und Radwegverbindungen zwischen Angelgasse und Wilhelm-Bauer-Straße / Mühlbachgrünzug festgesetzt, wie es im städtebaulichen Konzept von 2009 vorgeschlagen worden war, um die fußläufige Erreichbarkeit der Grünanlage aus dem Bereich Angelgasse zu verbessern. Er mündet auf die im Rahmen der neu gestalteten Grünanlage bereits erstellte Aufenthaltsfläche. Der Verlauf des östlichen Wegeabschnitts wurde gegenüber dem städtebaulichen Konzept aus dem Wettbewerb von 2009 angepasst und berücksichtigt die beabsichtigte Bebauung und die beabsichtigten Grundstückszuschnitte gemäß dem Wettbewerbsergebnis 2014. Er dient gleichzeitig der Aufnahme des neu zu verlegenden Abwasserkanals.

### **Entwässerung**

Das in der Kinzigvorstadt bestehende Kanalnetz wurde zum Teil erneuert und im Trennsystem erstellt. Für die Entwässerung der Privatgrundstücke gilt § 55 Wasserhaushaltsgesetz, die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie die in der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelte Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers.

Für eine Neubebauung auf den Grundstücken der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH sieht das Entwässerungskonzept der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH eine direkte Einleitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal vor, da die Möglichkeit einer natürlichen Versickerung über entsprechende Anlagen wie bspw. Versickerungsmulden wegen Platzmangel (einzuhaltende Abstandflächen der Versi-

ckerungsanlagen zu den Gebäuden, Versiegelung durch Tiefgaragen) nicht gegeben ist. Das anfallende Regenwasser wird durch die Flachdachbegründung zurückgehalten, zum Teil verdunstet und durch die vorhandene Bepflanzung verbraucht, wodurch die Menge des in den Kanal einzuleitenden Regenwassers reduziert wird und somit einer Überlastung des Regenwasserkanals entgegenwirkt.

Für eine Neubebauung auf dem bereits bebauten Privatgrundstück an der Hauptstraße liegt noch keine konkrete Konzeption für die Entwässerung vor.

Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Rahmen des jeweiligen Entwässerungsantrags zum Bauvorhaben zu prüfen.

Im Blockinneren des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung ein bestehender Abwasserkanal, der im Süden verzweigt ist und die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Hauptstr. 108, 114 und 116 anbindet. Der Abwasserkanal zerschneidet das Plangebiet in ungünstiger Weise und wurde daher im Nordteil des Gebiets zu Gunsten einer wirtschaftlichen Bebauung des Plangebiets außer Betrieb genommen.

Gegenwärtig wurde der Kanal im Norden bis zum quer verlaufenden Fuß- und Radweg zurückgebaut und wird durch einen neuen im querlaufenden Geh- und Radweg errichteten Abwasserkanal abgefangen. Somit ist der nördliche Bereich des Plangebiets kanalfrei.

Eine Außerbetriebnahme auch des südlichen Abschnitts in Verbindung mit einem weiteren Rückbau des noch bestehenden Abwasserkanals zwischen den Grundstücken Hauptstraße 108, 114 und 116 (Flst-Nr. 199/1) zu Gunsten einer durchgehenden Bebauung entlang der Hauptstraße ist grundsätzlich möglich, wenn die bisher angebotenen Gebäude zuvor anderweitig an das Abwassernetz angebunden werden. Dies wäre durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Aktuell ist neben dem Grundstück Hauptstraße 114 und 116 auch das Grundstück Hauptstraße 108 an den oben genannten Kanal angeschlossen. Das Grundstück Hauptstraße 108 ist mit insgesamt vier Anschlüssen angebunden. Zwei Anschlüsse verlaufen vor dem Gebäude in Richtung Hauptstraße und zwei weitere befinden sich auf der Westseite des Grundstücks in Richtung des angrenzenden Grundstücks (Flst-Nr. 199/1).

Durch die Kennzeichnung des Kanalgrundstücks mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten bestehen Leitungsrechte für die Stadtentwässerung Offenburg, so lange der Kanal noch in Betrieb ist.

## **8.5 Grünflächen, Begrünung**

### **Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ befindet sich ein Bereich, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist: Der historische Zwingerpark mit dem Mühlbach, ergänzt durch das westliche Mühlbachufer, wird als „Parkanlage“ festgesetzt. Ebenfalls als „Parkanlage“ festgesetzt wurde die bereits im Rahmen der Sanierung neu geschaffene öffentliche Grünfläche auf der Westseite des Mühlbachs. Das Planungsziel ist die Verbesserung der Naherholung, eine Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Mühlbachs und eine ökologische Verbesserung der

Vorstadtsituation durch die Schaffung von neuen Grünflächen auf bisher bebauten Bereichen (Festsetzung 7.1).

### **Begrünung**

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Wilhelm-Bauer-Straße und der Angelgasse dient dazu, diese Straßenräume grün zu gestalten. In der Wilhelm-Bauer-Straße sind diese Pflanzungen bereits realisiert.

Auf den Privatgrundstücken sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgeschrieben. Die an einzelnen Stellen auf Privatgelände festgesetzten Baumstandorte werden zur textlichen Festsetzung hinsichtlich der verpflichtenden Gehölzanpflanzung auf nicht überbaute Grundstücksflächen (Festsetzung 8.1) angerechnet. Somit kann trotz der Vielzahl an vorhandenen und neu geplanten Tiefgaragen eine umfassende und an die Situation angepasste Durchgrünung des Quartiers sichergestellt werden. Die zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte auf den privaten Grundstücken dient einer einheitlichen und ansprechenden Raumgestaltung, die dem städtebaulichen Wettbewerbskonzept entspricht. Hiermit wird einerseits das Quartier stadtgestalterisch aufgewertet und gleichzeitig ein angemessener Übergang zur öffentlichen Grünfläche geschaffen. Die Begrünungspflicht für Kfz-Stellplätze mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen (Festsetzung 8.2) dient diesem Ziel ebenfalls und ist geeignet, bei der Anlage von Parkplätzen im Wohnumfeld Bewohner- und umweltfreundlicher zu gestalten.

Eine örtliche Bauvorschrift regelt, dass Flachdächer im Plangebiet zu begrünen sind (siehe auch unten unter 8.8).

### **8.6 Aktionsraumqualität für Kinder**

Bei der Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiflächen als auch der öffentlichen Verkehrsflächen werden die Belange eines bespielbaren Aktionsraumes für Kinder aller Altersklassen berücksichtigt.

Hier sind zum einen die verbesserte Zugänglichkeit zum östlich gelegenen Mühlbach mit Zwingerpark als öffentliche Grünfläche und die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes als niveaugleiche Anliegerstraße zu nennen.

Darüber hinaus sind die auf den privaten Freiflächen geplanten Kleinkinderspielplätze gemäß der LBO und die Vernetzung der privaten Hofbereiche im Konzept der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH zu erwähnen. Allerdings obliegt die genaue Ausgestaltung der privaten Grün- und Freiflächen den Grundstückseigentümern.

### **8.7 Geh- / Fahr- und Leitungsrechte**

Der Bereich des bestehenden Abwasserkanals ist mit Geh- / Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet. In den eingetragenen Bereichen besteht somit ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung Offenburg, um Wartungsarbeiten zu ermöglichen (Festsetzung 9.1).

### **8.8 Lärmschutzmaßnahmen**

Wie in Kapitel 7.4 erläutert, erzeugt der Verkehr auf der Hauptstraße hohe Lärmbelastungen der angrenzenden Gebäude und Flächen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die angrenzenden Mischgebiete MI (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) und die dahinterliegenden Allgemeinen Wohngebiete

WA (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sind zum Teil überschritten. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse scheidet ein aktiver Lärmschutz, wie z.B. der Bau von Lärmschutzwänden, aus Gründen des Ortsbildes für das Gebiet aus. Einzig die Schließung von Baulücken an der Hauptstraße wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine deutliche Entlastung der rückwärtigen Bereiche bringen. Auch aus diesem Grund ist die getroffene Festsetzung zur Bauweise am südlichen Blockrand, die eine Schließung der Blockkante ermöglicht, sinnvoll (Festsetzung 3.1). Die Baulücken schließenden Gebäude sind jedoch selbst der hohen Lärmbelastung ausgesetzt, so dass im Bebauungsplan eine Festsetzung über bauliche Lärmschutzmaßnahmen mittels Lärmpegelbereichen (LPB) unumgänglich ist (Festsetzung 10.1).

Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer müssen so ausgebildet werden, dass die in der DIN 4109 je nach Nutzung geforderten Schalldämm-Maße erreicht werden (Festsetzung 10.2, 10.3).

Eine Reduzierung der gemäß Bebauungsplan vorgegebenen Anforderungen kann erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis hinsichtlich geringerer Lärmimmissionen an den Fassaden erbracht wird. Eine geringere Lärmbelastung insbesondere des Gebäudes in der Angelgasse ist durch eine Abschirmung auf Grund von Neubebauungen denkbar und kann dann berücksichtigt werden (Festsetzung 10.4).

## **8.9 Örtliche Bauvorschriften: Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen**

### **Dachgestaltung**

Zur Vermeidung einer unangemessenen Höhenentwicklung wird die Dachneigung auf maximal 48° beschränkt. Die vorgeschriebene Begrünungspflicht für Flachdächer ist ein Beitrag zur Umweltverbesserung und soll ein Ausgleich für die Versiegelung im verdichteten Innenstadtbereich sein. Beim Bau und bei der Unterhaltung dürfen nur Materialien Verwendung finden, von denen keine nachteiligen Auswirkungen (Schadstoffaustrag als Eluat) auf das Gewässer ausgehen können. Dies ist im Zusammenhang mit der entwässerungstechnischen Erschließung der einzelnen Grundstücke im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung von Seiten des Abwasserzweckverbandes Raum Offenburg zu prüfen und zu genehmigen. Die Regelung zu Dachterrassen auf den Dächern von Hauptgebäuden dient der Schaffung einer attraktiven Wohnqualität mit einer einhergehenden verbesserten Benutzbarkeit der im Zuge der Neubebauung vorhandenen Grundfläche. Diese Flächen sind nicht zu begrünen (Vorschrift 1.1.1). Die Vorschriften zur Gestaltung von Dachgauben sind Bestandteil der meisten Bebauungspläne der Stadt. Sie sollen zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft beitragen und Fehlentwicklungen durch unproportionierte Dachgestaltungen verhindern helfen (Vorschrift 1.1.2). Die Vorschrift zur Beschichtung der von Regenwasser überspülten Dachdeckungsmaterialien ist erforderlich, da das Regenwasser künftig nach Möglichkeit nicht mehr in die Kanalisation abgeleitet, sondern natürlich versickert werden soll und dadurch keine Schadstoffe in Boden und Grundwasser gelangen sollen (Vorschrift 1.1.3). Regelungen zur Zulässigkeit von Attikageschossen sollen zur Umsetzung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Konzepts beitragen (Vorschrift 1.1.4, 1.1.5).

Die Ausgestaltung von zulässigen Dachgeschossen oberhalb der festgesetzten Traufhöhen unter geneigten Dächern und durch mit Ausnahme zulässiger Dachgauben vollständig bedeckte Dachflächen ist entsprechend dem Bestand festgesetzt (Vorschrift 1.1.4).

Das Zurücksetzen des Attikageschosses (Staffelgeschosses) in den Bereichen mit einer zusätzlich festgesetzten Traufhöhe TH (A) für Attikageschosse dient einer viergeschossigen Wahrnehmbarkeit der Baukörper entlang der Hauptstraße (Festsetzung 3.4, Vorschrift 1.1.5).

### **Gestaltung von privaten Freiflächen**

Durch eine dauerhafte Unterhaltung gärtnerisch angelegter, unbebauter sowie nicht oberflächenbefestigter Flächen bebauter Grundstücke in den Wohn- und Mischgebieten soll ein qualitatives Stadtquartier gefördert werden (Vorschrift 2.1).

Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten WA als auch in den Mischgebieten MI sollen aus dem gleichen Grund nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden (Vorschrift 2.2).

Die vorgeschriebene Wasserdurchlässigkeit bei Flächenbefestigungen durch z.B. Stellplätze und Zufahrten ist ein Beitrag zur Förderung der naturnahen Regenwasserversickerung und dient dem Boden- und Umweltschutz (Vorschrift 2.3).

### **Einfriedigungen**

Im Vorgartenbereich wird die vorgeschriebene Höhe von maximal 1,20 m aus den Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedigungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kinzigvorstadt-Wiede Teilbereich III“ übernommen, um hier einheitliche Regelungen für die gesamte Kinzigvorstadt zu treffen. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen der Grundstücke in Form von geschlossenen Mauern oder transparenten Einfriedigungen wird eine maximale Höhe bis zu 1,50 m mit zusätzlicher Begrünungs- bzw. Bepflanzungspflicht der baulichen Elemente durch geeignete Kletterpflanzen und heimische Laubgehölze vorgeschrieben (Vorschrift 2.4).

### **Niederspannungsfreileitung**

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch oberirdisch geführte Freileitungen zu vermeiden, sind entsprechende Netze z.B. für Niederspannung oder Telekommunikation in Erdverkabelung auszuführen (Vorschrift 3.1).

## **8.10 Altlastenkennzeichnung und beabsichtigte Maßnahmen**

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB zwei Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Auf dem Grundstück Flst-Nr. 189 (Altstandort Landmaschinen Heimert) und auf dem Grundstück Flst-Nr. 169 (Altstandort Chem. Reinigung Eckerle) besteht ein Altlastenverdacht. So lange keine Bauarbeiten erfolgen, besteht jedoch nach Bewertung durch das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als zuständige Fachbehörde kein Handlungsbedarf. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten, zu denen auch Erdaushubarbeiten zählen, ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden und das Landratsamt rechtzeitig vor Baubeginn einzuschalten (Kennzeichnung 1.1).

Altstandort Chem. Reinigung Eckerle (Flst-Nr. 169)

Sachstand und beabsichtigte Maßnahmen der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH:

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigt eine Neubebauung des Grundstücks Flst-Nr. 169 und hat das Institut für angewandte Geologie, Willstaett, mit

der Durchführung entsprechender Feld- und Laborarbeiten beauftragt. Seitens des Gutachters wurde empfohlen die oberflächennahe Schichtenfolge durch den Aushub von Probelöchern zu erkunden und das geförderte Baggergut in Form von Profilen detailliert zu beschreiben. Am 22.07.2013 wurden insgesamt sechs Schürfgruben über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt ausgehoben. Anschließend wurde das Probenmaterial im chemisch-physikalischen Labor der Wessling Laboratorien GmbH in Walldorf gemäß den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (März 2007) klassifiziert sowie mit den definierten Prüfwerten abgeglichen und die Ergebnisse in Form von Labordatenblättern dokumentiert.

Ergebnis für den Altstandort:

Auf der Flst-Nr. 169 wurde jahrzehntelang eine chemische Reinigung betrieben. Somit ist von einer daraus abzuleitenden Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch eine leichtflüchtig halogenierte Kohlenwasserstoff-Belastung (LHKW) auf diesem Grundstück auszugehen.

Für dieses Grundstück wurde bereits eine Verdachtsflächen-Erkundung ausgeführt; allerdings handelte es sich hierbei um eine umweltrelevante orientierte Erkundung ohne eine Untersuchung im Gebäudeinneren, da das Gebäude noch genutzt war. Die Erkundung erfolgte in Abstimmung mit entsprechender Fachbehörde des Landratsamts Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Seitens des Gutachters existiert anhand der Untersuchung keine bewertungsrelevanten Überschreitung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser für die Schadstoffgruppe der LHKW definierten Prüfwerte.

Aus Sicht des Landratsamts, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind zunächst keine weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich; allerdings besteht eine mögliche Entsorgungsrelevanz beim Eingriff in den Untergrund anfallenden Baggergutes.

Darüber hinaus wird durch den Gutachter darauf hingewiesen, dass Teile des Gebäudes und des Untergrundes belastet sein könnten. Im Zuge der Baumaßnahmen wird in Absprache mit dem Landratsamt der Untergrund des Bestandsgebäudes auf der Altlastenverdachtsfläche der Flst-Nr. 169 baubegleitend erkundet. Die Kennzeichnung als Altlast wird daher gegenwärtig beibehalten.

Altstandort Landmaschinen Heimert (Flst-Nr. 189)

Für den Altstandort Landmaschinen Heimert (Flst-Nr. 189) liegt derzeit kein aktuelles Baugrundgutachten vor.

Große Teile der Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Flst-Nr. 189 sind durch frühere Baumaßnahmen ausgeräumt und oberflächenversiegelt.

Sachstand und beabsichtigte Maßnahmen der Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH:

Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH beabsichtigt eine Neubebauung der Flst-Nr. 192/3 mit einem direkten Anbau an das bestehende Gebäude auf der Flst-Nr. 189. In Absprache mit dem Landratsamt werden im Zuge der Baumaßnahmen die betroffenen Bereiche der Altlastenverdachtsfläche auf der Flst-Nr. 189 baubegleitend erkundet. Die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH wird das Institut für angewandte geologie, Willstaett, mit der Durchführung entsprechender Feld- und Laborarbeiten beauftragen.

### **8.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegenden Flächen werden nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Es handelt sich somit um ein Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers. Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:

[http://www.bmub.bund.de/fileadmin/DatenBMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/DatenBMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf)

### **8.12 Denkmalschutz**

Die Kulturdenkmale, die gemäß § 2 DSchG geschützt sind, werden nachrichtlich übernommen und mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet:

Der Mühlbach ist auf seiner gesamten Länge zwischen Aus- und Einmündung in die Kinzig geschützt. Der Zwingerpark (Flst-Nr. 154) wurde 1899 eingeweiht; die Parkanlage mit altem Baumbestand, Schwanenteichen, Georg-Monsch-Pavillon, Gefallenendenkmal, Max-Wenck-Treppe und Treppenanlage zur Hauptstraße sind als Sachgesamtheit zu erhalten.

Die Stadtbefestigung mit innerer Stadtmauer, Rondenweg, äußerer Stadtmauer und vorgelagertem Grabenbereich genießt als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung zusätzlichen Schutz gemäß § 12 DSchG. Die Stadtmauer grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an. Innerhalb des Plangebiets liegt der vorgelagerte frühere Grabenbereich (archäologisches Kulturdenkmal). Der gesamte Bereich westlich der Stadtmauer ist archäologisch relevant. Hier besteht ein archäologisches Kulturdenkmal. Deshalb ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ([abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der

Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen (Nachrichtlich übernommene Festsetzung 1.1, 1.2).

## **8.13 Hinweise**

### **Hinweis auf Bombenblindgänger**

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg liegt eine Luftbildauswertung vor, aus der ersichtlich ist, dass im Bereich der Kinzigvorstadt aufgrund der starken Bombardierung im 2. Weltkrieg mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss. Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist der Kampfmitteldienst zu beteiligen (Hinweis 1.1).

### **Hinweis auf Altlasten bei Erdaushub**

Da in historischen Gebieten grundsätzlich mit noch nicht bekannten Bodenbestandteilen zu rechnen ist, wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Hinweis 2.1).

### **Hinweis bei Wasserhaltungsmaßnahmen**

Um die Bauherren über den Sachstand zu informieren und um eine frühzeitige Prüfung Seitens der Bauherren hinsichtlich der Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet sowie die Trinkwasserbrunnen der Stadt Offenburg zu ermöglichen, wird dieser Sachverhalt in den Textteil des Bebauungsplans als entsprechender Hinweis aufgenommen (Hinweis 3.1).

## **9. Umweltbelange**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Somit kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Ebenso ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. die Festsetzung der erweiterten öffentlichen Grünflächen, die Festsetzungen zu Baumpflanzungen und die textlichen Festsetzungen zur Begrünung privater Freiflächen und Stellplätze sowie die Festsetzungen zum Lärmschutz sind die Belange des Umweltschutzes in diesem innerstädtischen Bereich berücksichtigt. Durch die Planaufstellung sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten, da die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke bisher bereits baulich genutzt waren.

## **10. Realisierung**

### **10.1 Bodenordnung**

Der überwiegende Teil der Baugrundstücke gehört der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH; lediglich die Baugrundstücke Hauptstraße 108, 114 und 116 sowie Wilhelm-Bauer-Straße 2 befinden sich in Privateigentum.

Eine Neuordnung von Grundstücken erfolgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für den Großteil der Grundstücke im Plangebiet ist die Neuordnung bereits erfolgt.

Im Bereich des Südabschnitts des bestehenden Kanals (Flst-Nr. 198/2 und 203/1) kann eine Neuordnung der frei werdenden Grundstücke erfolgen, wenn der Kanal zurückgebaut wird. Die Kanalgrundstücke können dann den angrenzenden Nachbargrundstücken zugeordnet werden. Solange noch keine Neuordnung erfolgt ist, können auf dem Kanalgrundstück liegende Abstandsflächen mit Baulast geregelt werden. Eine Neuordnung für die Flst-Nr. 199/1 (Hauptstraße 114 und 116) ist neben der städtebaulichen Notwendigkeit, eine einheitliche sowie klar definierte Stadteinfahrt zu schaffen, auch mit dem verkehrlichen Erfordernis einer Straßenaufweitung zu Gunsten der Geh- und Radwege zu begründen.

## **10.2 Öffentliche Baumaßnahmen (Straßen, Grünfläche)**

Die Umsetzung der Planung auf öffentlichen Grundstücksflächen wird durch die öffentliche Sanierungsförderung aus dem Bund- / Länderprogramm „Stadtumbau West“ unterstützt, wodurch eine zügige Realisierung der Planung resultiert.

Die Straßen- und Kanalbauarbeiten im Bereich der Wilhelm-Bauer-Straße sind schon zu großen Teilen erfolgt (Beschluss des Gemeinderats der Stadt Offenburg zur Sanierung der Wilhelm-Bauer-Straße und Angelgasse im Jahr 2012).

Im Zuge des Sanierungsbeschlusses von 2012 und zu Gunsten der Grünanlagegestaltung westlich des Mühlbachs wurden die alten Bestandsgebäude im Uferbereich des Mühlbachs abgebrochen. Die Grünanlage westlich des Mühlbachs ist ebenfalls neu gestaltet.

## **10.3 Baumaßnahmen der städtischen Gesellschaften und von Privaten**

Bislang wurden die Bestandsgebäude auf den Grundstücken Flst-Nr. 192/1, 192/2, 192/3 und 171 zu Gunsten einer Neubebauung durch die Stadtbau / Wohnbau Offenburg GmbH abgebrochen.

## **11. Kosten**

Nach derzeitigem Stand liegt folgende Kostenschätzung bzw. tatsächliche Kosten für die durch die Stadt Offenburg zu finanzierenden Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach-Karree“ vor (auf volle 1 000 € gerundet):

Straßenumbau	1 324 000 €
Grünanlagen I. Bauabschnitt	840 000 €
<b>Gesamt</b>	<b>2 164 000 €</b>

Diese Aufwendungen werden mit Zuschüssen aus der Sanierungsförderung in Höhe von ca. 541 000 € gefördert.

## 12. Flächenbilanz

	Fläche	%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3,1 ha</b>	<b>100,0</b>
Mischgebiete MI	0,4 ha	12,9 %
Wohngebiete WA	1,0 ha	32,3 %
<b>Nettobauland gesamt</b>	<b>1,4 ha</b>	<b>45,2 %</b>
Verkehrsflächen	0,8 ha	25,8 %
Grünflächen incl. Bach	0,9 ha	29,0 %
<b>Öffentliche Flächen gesamt</b>	<b>1,7 ha</b>	<b>54,8 %</b>

Offenburg, den 02.12.2016

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin