

**BEBAUUNGSPLAN NR. 143
„Mühlbach-Spinnereigelände“**

OFFENBURG

1. Änderung und Ergänzung

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

19. Dezember 2016

Fachbereich 3, Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung

301.3110.26.1-143-1

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5	Angaben zum Bestand	5
5.1	Lage und Topografie	5
5.2	Erschließung.....	6
5.3	Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft	6
6	Planinhalt	6
6.1	Städtebauliches Konzept	6
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	7
6.3.1	Grundflächenzahl	7
6.3.2	Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe	8
6.4	Bauweise	9
6.5	Überbaubare Grundstücksfläche	9
6.6	Flächen für Nebenanlagen	10
6.7	Abstandsflächen	11
6.8	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	11
6.9	Verkehrsflächen.....	12
6.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
6.11	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
6.12	Grünflächen, Spielplätze und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
6.13	Dacheindeckungen.....	15
6.14	Einfriedungen	15
6.15	Werbeanlagen	15
6.16	Altlasten.....	15
7	Umweltbelange und Eingriffsregelung	16
8	Realisierung	17
9	Kosten	17
10	Flächenbilanz	17

1 Anlass und Ziel der Planung

Am 14.10.2013 wurde der Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ vom Gemeinderat der Stadt Offenburg zur Satzung beschlossen. Dies war der vorläufige Schlusspunkt einer langen städtebaulichen Entwicklung, die durch die Aufgabe der Nutzung des Firmengeländes der Spinnerei und Weberei initiiert wurde. Die Chance wurde genutzt, diese große innerstädtische Entwicklungsfläche nachhaltig zu entwickeln, basierend auf einer intensiven Analyse der Entwicklungsmöglichkeiten, der Ziele sowie der vorhandenen Chancen. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wurden Lösungen für die zukünftige Bauungs-, Erschließungs- und Freiraumstruktur, realisierbare Wohnformen und Gewerbeansiedlungen gefunden. Der mit dem ersten Preis prämierte Wettbewerbsentwurf (Büro K9 mit Faktorgrün) wurde dem Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ zu Grunde gelegt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planungen wurde durch den Investor für den Neubaubereich des Spinnereiareals, die Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes AG (ZVK), in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war es, den ursprünglichen städtebaulichen Entwurf zu präzisieren bzw. die Strukturen den geplanten Nutzungen anzupassen. Auch bei dieser Mehrfachbeauftragung konnte das Büro K9 mit seinen Ideen überzeugen, so dass nun die notwendigen Änderungen im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ aufgenommen werden sollen.

Darüber hinaus soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert werden: Westlich angrenzend liegt die Bebauung der Gewerbe-Akademie der Handwerkskammer mit weiteren Nutzungen wie der IKK (Krankenkasse). Dieser Bereich ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant, so dass die Fläche gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten ist. Im Übergangsbereich zwischen der geplanten Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“, dem angrenzenden Obi-Markt sowie der überwiegend gewerblichen Nutzungen nördlich der Wasserstraße, soll die städtebauliche Entwicklung hier auch über einen Bebauungsplan gesichert werden. Dementsprechend wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlbach – Spinnereigelände“ im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung um diese Fläche erweitert und die Festsetzungen ergänzt.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlbach - Spinnereigelände“ umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von 7,79 ha vollständig. Darüber hinaus wird er im Nordwesten erweitert, so dass die Flurstücke Nrn. 8797, 8393 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 1512/32 nun in die Planungen aufgenommen werden. Insgesamt umfasst das Plangebiet nun eine Fläche von 9,2 ha und reicht von der Stadtmauer im Osten bis zur Amalie-Tonoli-Straße im Westen. Im Norden und Nordwesten wird die Wasserstraße (Stichstraße zum Obi als Teil dieser) in die Planungen aufgenommen, im Süden reicht das Plangebiet bis an die Wilhelm-Bauer-Straße heran.

Im Zuge der Konkretisierung der vorliegenden Planungen sowie der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde das Plangebiet neu vermessen, so dass eine neue Katastergrundlage in die Planungen aufgenommen wurde. Die

Planungen wurden an diese Grundlage angepasst, da sich geringfügige Veränderungen (v.a. im Bereich des Mühlbachs und der angrenzenden Grünflächen) ergaben.

3 Bebauungsplanverfahren

Die 1. Bebauungsplanänderung „Mühlbach - Spinnereigelände“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Allgemeines Planungsziel für die nun vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Mühlbach - Spinnereigelände“ ist die Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die konkretisierten Planungen zur Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche. Dementsprechend kann dies als Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bewertet werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 9,2 ha, von der etwa 5,1 ha als Bauflächen dargestellt werden. Basierend auf den festgesetzten zulässigen Grundflächenzahlen der einzelnen Baugebiete ergibt sich rein rechnerisch eine zulässige überbaubare Fläche von 26.600 m² (WA, MI, GEE, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche). Damit liegt der Wert oberhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle von 20.000 m² für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens. Das beschleunigte Verfahren kann jedoch auch dann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB angewandt werden, wenn in einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a BauGB liegt den Unterlagen bei. Ihr Ergebnis besagt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Sie wurde ergänzt um die gemäß Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführende Betrachtung nach Anlage 1, Nr. 18.8 (allgemein Vorprüfung des Einzelfalls). Auch diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter festgestellt werden können. Beide Untersuchungen wurden durch das Büro Faktorgruen, Freiburg, erstellt.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogel-schutzgebietes auszuschließen sind. Da sich keine solchen Gebiete in der Nähe des Plangebiets befinden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten.

Die Anwendung des § 13 a BauGB für das Bebauungsplanverfahren ermöglicht den Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung, die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung „Mühlbach – Spinnereigelände“ wird der Bebauungsplan „Mühlbach - Spinnereigelände“ vollständig überlagert. Mit Satzungsbeschluss der 1. Bebauungsplanänderung „Mühlbach - Spinnereigelände“ wird der bestehende Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des ehemaligen Spinnereigeländes, im Norden als geplante Mischbaufläche, südlich als geplante Wohnbaufläche und östlich des Mühlbachs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Das bestehende Parkhaus nördlich der Grünflächen ist ebenso als bestehende Mischbaufläche dargestellt wie der westlich des Spinnereigeländes liegende Bereich der Gewerbe-Akademie der Handwerkskammer.

Die vorliegende Planung beabsichtigt, entlang der Straßen im Norden und Westen sowie im Bereich der zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude Mischgebiete auszuweisen und im Südwesten eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vorzusehen. Das bestehende Parkhaus wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ und die übrigen Bereiche als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht damit in den wesentlichen Nutzungsarten aber nicht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Abweichungen ergeben sich bei dem Sondergebiet und der Gemeinbedarfsfläche.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung wird der Bereich nordwestlich der Kronenstraße zwischen der Wasserstraße und dem Obi-Markt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Mühlbach – Spinnereigelände“ aufgenommen. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Da dieser Bereich überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in einem untergeordneten Teilbereich auch als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden soll, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Unabhängig von der Frage, inwieweit der Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans angesehen werden kann, erlaubt das im vorliegenden Fall angewendete beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan im Bereich der 1. Bebauungsplanänderung „Mühlbach Spinnereigelände“ ist zu einem späteren Zeitpunkt im Wege der Berichtigung anzupassen.

5 Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topografie

Das ehemalige Spinnereigelände sowie der Ergänzungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung im Nordwesten des Plangebiets liegen westlich der Altstadt zwischen dem Mühlbach im Osten und der Wasserstraße mit ihrer Stichstraße im Norden und Nordwesten. Im Süden grenzt das Plangebiet an die nördliche Kinzig-Vorstadt an, im Westen liegt der Obi-Markt.

Das Plangebiet ist praktisch eben, die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei 151 m.ü.NN. Es besteht ein leichtes Gefälle zum Mühlbach hin.

Es liegen keine genauen Daten zu den Grundwasserständen vor. Im Rahmen des Altlastengutachtens wurden abgeteufte Sondierungen bis 3,50 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Hierbei wurde Grundwasser ab einer Tiefe von 2,15 m angetroffen. In den Betriebsbrunnen betrug der Grundwasserflurabstand im Mittel 2,36 m unter Geländeoberkante.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist über die Wasserstraße im Norden und die Kronenstraße im Westen gesichert. Von Süden erreicht man das Gelände über die Wilhelm-Bauer-Straße. Ein abgestuftes Verkehrssystem zwischen öffentlichen Straßen und Fuß- und Radwegen ermöglicht eine gute Durchlässigkeit des Quartiers bei gleichzeitiger Verhinderung von motorisiertem Durchgangsverkehr.

Die Ver- und Entsorgung des Mühlbachareals wurde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Mühlbachareal – Spinnereigelände“ durch neue Leitungen für Frisch- und Schmutzwasser sowie der Stromversorgung bedacht. Die Bereiche der Gewerbe-Akademie der Handwerkskammer und des Parkhauses sind bereits über Leitungen in der Wasserstraße erschlossen.

5.3 Bestehende Bebauung und Nutzung / Natur und Landschaft

Die nicht im städtebaulichen Entwurf integrierten Gebäude der ehemaligen Spinnerei wurden mittlerweile abgebrochen, um das neue Konzept mit Wohnbebauung und Freiräumen umsetzen zu können. Der Bereich des Parkhauses und des öffentlichen Zwingerparks bleiben erhalten. Auch der Erweiterungsbereich um die Handwerkskammer bleibt in seiner Bebauung und Nutzung erhalten.

6 Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

Am allgemeinen städtebaulichen Konzept für das Mühlbachareal, welches im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Gebiet entwickelt wurde, wird im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes festgehalten. Dieses sieht gemischte Nutzungen an den Quartiersrändern und im Bereich der denkmalgeschützten, zu erhaltenden Gebäuden sowie Wohnnutzungen in den ruhigeren, innerhalb des Quartiers liegenden Bereichen vor.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung durch den Investor des Neubaubereichs in Abstimmung mit der Stadt Offenburg sowie der fortschreitenden konkreten Planungen der Erschließung, der Freiflächen sowie der Bebauung ergeben sich mehrere Änderungen und Modifikationen, wie zum Beispiel die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Änderung einzelner Gebäudehöhen insbesondere zur Ermöglichung einzelner fünfgeschossiger Punktgebäude, die Verlagerung der Spielplatzfläche sowie der geplanten Mobilitätsstation.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten erweitert. Hier soll die bestehende Nutzung erhalten und entsprechend der umgebenden Bebauung eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Da dieser Bereich heute nicht durch einen Bebauungsplan überplant ist, wäre hier derzeit nur eine Entwicklung gemäß § 34 BauGB möglich. Im Übergangsbereich zwischen dem Obi-Markt, dem angrenzenden Gewerbe im Norden und der geplanten gemischten Nutzung im Plangebiet selbst, soll hier die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die bestehende Nutzung zu sichern und der Lage entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Vor allem gegenüber der neuen Bebauung entlang der Amalie-Tonoli-Straße kann so eine Bebauung entstehen, die den Straßenraum fasst und zusammen mit den bestehenden Gebäuden eine neue Eingangssituation in das Plangebiet schafft.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der unterschiedlichen Baugebietstypen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben durch die 1. Änderung und Ergänzung unverändert.

Der neu in den Bebauungsplan aufgenommene Erweiterungsbereich soll überwiegend als Mischgebiet MI 5, in einem kleinen Teilbereich im Übergang zum bestehenden Obi-Markt im Süden auch als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE dargestellt werden. Diese Differenzierung sowie der Ausschluss der Wohnnutzung im MI 5 dienen im Sinne der Gliederung der Mischgebiete dem Schutz der bestehenden gewerblichen Nutzungen sowohl im Plangebiet selbst, als auch bezüglich der umgebenden Strukturen, da deren Entwicklungen nicht zu stark beeinträchtigt werden sollen.

Analog zu den anderen Mischgebieten im Plangebiet werden auch im Mischgebiet MI 5 Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da der für diese Nutzungen benötigte Platzbedarf nicht zur Verfügung steht bzw. diese innenstadtnahen Flächen aus städtebaulicher Sicht zu wertvoll für solche flächenintensiven Nutzungen sind. Auch die anderen bestehenden Festsetzungen für die Mischgebiete finden für das MI 5 Anwendung, so dass insgesamt eine homogene Entwicklung der Mischgebiete gesichert ist.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden eigene Festsetzungen neu erlassen: Hier sind nur Gewerbe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so dass die geplanten Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten nicht beeinträchtigt werden. Auf der anderen Seite kann jedoch im Sinne der Störgradsystematik der Baunutzungsverordnung hier auch ein Übergang nach Süden (Obi-Markt) geschaffen werden. Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen städtebaulich nicht richtig positioniert wären, der vorhandene Platz nicht ausreicht und Nutzungskonflikte generiert würden, die eine nachhaltige Entwicklung des Plangebiets negativ beeinflussen würden.

Sowohl im Mischgebiet MI 5 als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet werden analog den bestehenden Festsetzungen zu den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen, so dass im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Offenburg negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt) ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind jedoch auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit Angeboten zentrenrelevanter Warensortimente auch ausnahmsweise nicht zulässig, da in diesen Bereichen aufgrund der vorhandenen und geplanten Struktur mit dem Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung kein Bedarf für eine eigenständige, gebietsinterne Versorgung besteht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

6.3.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan für die einzelnen Gebietstypen festgesetzt. Für die nun hinzukommenden Gebiete im Erweiterungsbereich wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, so dass zum einen der Bestand gesichert wird, zum anderen jedoch auch eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung erreicht werden kann. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die zulässige Grundflächenzahl ebenfalls dem überarbeiteten Konzept angepasst und auf einen Wert von 0,55 er-

höht. Damit fällt die Dichte der geplanten Bebauung etwas höher aus als in Allgemeinen Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen ist. 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 und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Als Ausgleich für die etwas höhere Dichte dienen die öffentlichen Grünflächen entlang des Mühlbachs und der Quartiersplatz als festgesetzte, nicht überbaubare Freiflächen, so dass den Menschen im Quartier in fußläufiger Entfernung ausreichend Freiflächen zur Verfügung stehen. Auch die Anordnung der Gebäude zueinander, die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und die Gestaltung der dadurch frei bleibenden Bereiche im Inneren des Quartiers tragen darüber hinaus zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei und ermöglichen die Nutzung der Freiflächen als private, halböffentliche und öffentliche Räume durch die Bewohner des Quartiers.

Im gesamten Plangebiet werden die Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ definiert: Durch Nebenanlagen (Einhausungen für Müllcontainer, Fahrradstellplätze oder Rampen) und Tiefgaragen darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung um bis zu 50 % der zugelassenen Grundflächenzahl überschritten werden. Im Mischgebiet MI 1 ist darüber hinaus eine Überschreitung auf bis zu 0,82 zulässig, im gesamten Plangebiet durch Tiefgaragen um bis zu 0,95. Diese Überschreitungsmöglichkeiten sollen eine angemessene Verdichtung des innenstadtnahen Standortes ermöglichen und dafür Sorge tragen, dass die nachzuweisenden Stellplätze unterhalb der Erdoberfläche bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Stellplatzzonen entlang der Amalie-Tonoli-Straße angeordnet werden können, so dass das neu entstehende Quartier entsprechend dem städtebaulichen Entwurf durch einen hohen Freiflächenanteil innerhalb der Bebauung gekennzeichnet ist. Um negative Auswirkungen auf die Natur und Umwelt zu vermeiden, sind die Tiefgaragendächer jedoch zu begrünen und mit einer entsprechenden Substratschicht zu überdecken, so dass der Eingriff in die Natur minimiert werden kann.

6.3.2 Höhe der baulichen Anlagen / Gebäudehöhe

Um entsprechend dem fortgeschriebenen städtebaulichen Entwurf die solitären Punkthäuser in jedem Block mit 5 Geschossen zu ermöglichen, wurde die Geschosshöhe des WA 2 um 3,5 m erhöht; dort dürfen die Gebäude nun maximal 16,5 m vom Gehweg der Erschließungsstraße aus in Erscheinung treten. Um im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe keine zu starken Schwankungen in der Höhenentwicklung zu erhalten, wurde eine minimale Anzahl der Vollgeschosse von III für das WA1 festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird hier durch die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert, die auf 11,0 m begrenzt ist. Lediglich im südlichsten Gebäude Nr. 18 des WA 1 wird festgesetzt, dass 3 bis 4 Vollgeschosse zulässig sind, die insgesamt 14,0 m erreichen dürfen. Diese Ausnahme basiert auf der Nachbarschaft zur bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Bebauung im Süden (Gebäude Nr. 20), die eine größere Höhe hat. Um hier ein harmonisches Stadtbild zu erreichen ist demnach im angrenzenden WA 1 auch eine größere Höhe möglich sowie eine Mindesthöhe definiert. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1,0 m überschreiten, so lange sie mindestens 1,2 m hinter der Dachkante zurück bleiben, so dass sie städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

Für das Mischgebiet MI 5 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet im neu hinzukommenden Erweiterungsbereich wird entsprechend dem Bestand sowie der städtebaulichen Zielsetzung eine Zulässigkeit von max. 4 Vollgeschossen ermöglicht. Damit kann entlang der Amalie-Tonoli-Straße eine Bebauung im Sinne einer Nachverdichtung realisiert werden, die einen angemessenen städtebaulichen Gegenpunkt zu der geplanten Bebauung östlich der Straße darstellt, so dass der Straßenraum gefasst und die Eingangssituation an der Kreuzung zur Wasserstraße betont wird.

Neben den Hauptgebäuden werden durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung auch Festsetzungen für die zulässigen Nebenanlagen definiert, um eine gute städtebauliche Qualität sicher zu stellen und die Blockinnenbereiche weit möglichst von Einbauten freizuhalten. So dürfen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllcontainer oder Fahrradstellplätze eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten und auch die Höhe der Tiefgaragen wird begrenzt auf 153,20 m über NN, so dass insgesamt im Plangebiet ein harmonisches Stadtbild entsteht mit einheitlichen Höhen für Nebenanlagen und Tiefgaragen. Die zulässige Höhe der Tiefgarage ist als einziger Wert der Höhenfestsetzungen als absoluter Wert definiert. Dies basiert auf dem leicht unebenen Gelände mit einem leichten Gefälle in nordwestliche Richtung und der notwendigen Größe der Tiefgaragen. Durch die einheitliche Festsetzung der zulässigen Höhe auf 153,20 m über NN wird im gesamten Plangebiet eine einheitliche Ebene über den Tiefgaragen geschaffen, die nur in geringem Umfang durch technisch notwendige Aufbauten (Entlüftungsanlagen, Baumeinfassungen) sowie Brüstungen, Mauern und Geländer überschritten werden darf. Durch die Begrenzung der Höhenlage der Tiefgaragen wird vermieden, dass Sockelgeschosse in einer Höhe entstehen können, die negativ auf den öffentlichen Raum wirken würden. Gleichzeitig berücksichtigt die Höhenfestsetzung jedoch die Bodenverhältnisse und den Grundwasserstand und ermöglicht daher, dass die Sockelgeschosse im Mittel etwa 1,20 m aus dem Boden herausragen können.

Um für alle Höhenfestsetzungen eine ausreichende Präzisierung zu erreichen, wurde die Festsetzung der unteren Bezugspunkte überarbeitet und durch die Höhenfestsetzung der geplanten Verkehrsflächen ergänzt.

6.4 Bauweise

Für das neu hinzukommende Mischgebiet MI 5 sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Bauweise entspricht der vorhandenen Bebauung, die der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dient. Darüber hinaus wird auch die zulässige Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 an die überarbeiteten Planungen angepasst, so dass nun auch hier die offene Bauweise gilt. In der bisherigen Planung sollten in diesen Bereichen Einzelhäuser entstehen, die mit beidseitiger Grenzbebauung errichtet werden sollten, so dass ein einheitlicher Baukörper in Erscheinung getreten wäre. Die Planungen wurden aufgrund der vorhandenen Nachfrage jedoch dahingehend angepasst, dass nun auch hier Mehrfamilienhäuser entstehen, die in offener Bebauung, d.h. mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden.

6.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Damit das städtebauliche Konzept bei der Umsetzung möglichst nah am aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Entwurf realisiert wird, wurden im

bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Baufenster dargestellt, die eng am Entwurf orientiert waren und neben Baugrenzen auch Baulinien enthielten, die die einzelnen Blöcke durch die deutlichen Raumkanten zusammenführten. Die Baulinien und Baugrenzen im Neubaubereich wurden jetzt an das fortgeschriebene städtebauliche Konzept angepasst.

Auf der Nord- und Ostseite des historischen Webereihochbaus wurden die Baugrenzen vom Gebäude abgerückt, um hier Möglichkeiten zu schaffen, Anbauten wie z.B. eine zusätzliche Gebäudeerschließung vorzunehmen, wobei Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten sind.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität einerseits und zur Ermöglichung von Gestaltungsspielräumen andererseits sollen im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens die verschiedenen Überschreitungsmöglichkeiten und Möglichkeiten zur Anordnung von Bauteilen und Nebenanlagen außerhalb der Baufelder einheitlich definiert werden. So dürfen hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Terrassen oder Müllauffstellflächen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, ebenso Eingangsüberdachungen, wenn sie nicht breiter als 5,50 m sind und nicht mehr als 1,50 m über die Baulinien oder -grenzen hinausragen. Ebenso sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen oder Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Erker oder Balkone gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn hierzu keine expliziten Aussagen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen wurden. Eine darüber hinaus gehende Überschreitungsmöglichkeit wird lediglich dem Gebäude Nr. 8 im WA 1 ermöglicht. Hier dürfen die Baugrenzen und Baulinien nach Süden auch durch Balkone überschritten werden die über das geringfügige Maß hinausgehen, solange alle Balkone der betroffenen Hausseite weniger als 50 % der Hausseite einnehmen. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird dem Haus Nr. 8 eingeräumt, da hier durch den angrenzenden Straßenraum sowie die gegenüberliegende Bebauung des bestehenden Kesselhauses und dessen zurückgesetzte Lage eine Platz-Situation erzeugt wird. Die Balkone orientieren sich hierhin und schaffen zum einen eine Belebtheit des Platzes, zum anderen wird von Westen kommend die Blickrichtung hin zu den bestehenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden gelenkt.

Unterirdische Bebauungen wie Tiefgaragen oder Keller dürfen ebenfalls die Baugrenzen und Baulinien überschreiten, so lange ihre Dächer begrünt sind, so dass sie nicht als bauliche Anlagen in Erscheinung treten.

6.6 Flächen für Nebenanlagen

Im ursprünglichen städtebaulichen Konzept, das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde lag, war vorgesehen, hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nicht entlang der öffentlichen Straßen und ab einer bestimmten Größe nur im Baufenster zuzulassen.

Um die privaten Vorgartenbereiche zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Straßen freizuhalten und gleichzeitig die notwendigen Nebenanlagen wie zum Beispiel Einhausungen für Müllcontainer und Fahrradabstellplätze realisieren zu können, wird die ursprüngliche Festsetzung geändert. Es werden innerhalb der Baugebiete Flächen für Nebenanlagen ausgewiesen, in denen die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen realisiert werden können. Differenziert werden hierbei Flächen für Nebenanlagen wie Müllcontainereinhausungen und Fahrradstellplätze und Flächen, in denen Rampen für eine barrierefreie Erschließung der Hauptgebäude zulässig sind. Diese Flächen sind zweckdienlich angeordnet und konzentrieren die jeweiligen Anlagen, so dass an wenigen Standorten inner-

halb des Quartiers entsprechende Anlagen entstehen. Hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie die Müllauffstellflächen sind im Plangebiet allgemein zulässig, um hier eine große Flexibilität zu erhalten. Auch die Rampen für die barrierefreie Erschließung der Innenhöfe können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet werden. Hier soll eine angemessene Flexibilität gewahrt bleiben, um die Planungen anpassen zu können.

6.7 Abstandsflächen

Auf der Nordseite des Gebäudes Nr. 3 und der Südseite des Gebäudes Nr. 17 im Mischgebiet MI 1 wurden geringere als die nach Bauordnungsrecht (§ 5 Abs. 7 LBO) notwendigen Maße der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen betragen hier 0,33 der Wandhöhe mindestens jedoch 2,50 m.

Für die Nordseite des Gebäudes Nr. 3 und die Südseite des Gebäudes Nr. 17 im Mischgebiet MI 1 wurde eine Unterschreitung der nach LBO mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen zugelassen. Die Abstandsflächen betragen hier 0,33 der Wandhöhe mindestens jedoch 2,50 m.

Ein kleineres Maß als in der LBO vorgesehen (MI: 0,4 x H) kann nur in besonderen Fällen festgesetzt werden. Als städtebaulichen Grund für eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,33 x H auf den Schmalseiten der beiden genannten Gebäude lässt sich die gewünschte Umsetzung des Entwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb und der sparsame Umgang mit Grund und Boden anführen. Damit soll das Planungsziel eine urbane Dichte zu erreichen umgesetzt werden. Insbesondere die Amalie-Tonoli-Straße soll durch eine Bebauung direkt an der Straßenbegrenzungslinie als Haupterschließungsstraße des neuen Wohngebiets eine urbane und städtische Prägung erhalten die auch durch entsprechende Gebäudehöhen und eine Zulässigkeit von IV Vollgeschossen erreicht werden soll. Die Stadt Offenburg hält es daher für zumutbar, dass an den genannten zwei Stellen die nach Bauordnungsrecht an sich einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten werden.

Die Gebäude 1 und 3 stehen sich mit ihren Schmalseiten an der Planstraße 1a gegenüber und bilden somit eine Torsituation im neuen Baugebiet. Im Süden des Baufensters Nr. 17 liegen die bereits bestehenden und sehr hohen Gebäude der denkmalgeschützten Werkwohnungen. Diese sind durch ein Baufenster und durch den Denkmalschutz an ihren räumlichen Standort gebunden.

Der Abstand der Baufenster Nr. 3 und Nr. 1 beträgt an dieser Stelle immer noch ca. 10 m, der Abstand zwischen dem Baufenster Nr. 17 und dem Baufenster der Werkwohnungen rund 8 m. Dadurch, dass es sich jeweils nur um die Schmalseiten, also nicht um Hauptausrichtung der Gebäude handelt kann davon ausgegangen werden, dass die zugelassenen Abstände für eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung, Brandschutz, und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne weiteres ausreichend sind. Aus den 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.

6.8 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen wurden ebenfalls bezüglich der vorgenommenen Konkretisierung der Planungen überarbeitet. Ziel ist es, die überwiegende Zahl der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Dementsprechend wurden in der Planzeichnung großzügige Flächen

ausgewiesen, in denen die Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Oberirdische Stellplätze sollen zu Gunsten der Freiraumqualität in Plangebiet nur vereinzelt errichtet werden dürfen, beispielsweise entlang der Amalie-Tonoli-Straße. Auf baulich in Erscheinung tretende Stellplätze wie Carports und Garagen soll hingegen vollständig verzichtet werden, so dass die Freiflächen innerhalb des Quartiers erhalten bleiben und nicht durch den ruhenden Individualverkehr in Anspruch genommen werden. Um dies auch planungsrechtlich zu sichern, werden Stellplatzzonen ausgewiesen und Garagen sowie Carports ausgeschlossen.

6.9 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Verkehrsflächen wurde im Vergleich zur bisherigen Planung überarbeitet. So sind die kleinen Erschließungsstraßen innerhalb der einzelnen Baublöcke (Planweg 1a, 1b und 3) nun keine öffentlichen Verkehrsflächen mehr, sondern private Wege innerhalb der Misch- und Wohngebiete, die für den Fuß- und Radverkehr frei sind. Grund dafür ist der Erwerb großer Teile des Spinnerei-Areals durch einen Wohnungsbauträger, wodurch eine kleinteilige öffentliche Erschließung im bisher vorgesehenen Umfang nicht mehr erforderlich wird, und das Ziel, jeweils eine große Tiefgarage unter dem gesamten Baublock zu ermöglichen, um die Erschließungsfläche dieser zu minimieren und die Anbindung an das Straßensystem zu optimieren. Auch die Straße zwischen dem Parkhaus und den Wohn- und Mischgebieten im Nordosten des Plangebiets wird in ihrer Darstellung zu Gunsten einer Verringerung des Individualverkehrs innerhalb des Plangebiets zu einem öffentlichen Fuß- und Radweg geändert, so dass nun entlang des Mühlbachs ein durchgehender öffentlicher Weg besteht. Diese Mühlbachpromenade dient auch über das Plangebiet hinaus als wichtige fußläufige Verbindung und soll für die Bewohner des neuen Quartiers sowie der angrenzenden Wohngebiete zu einem wichtigen Bestandteil des Freiraums werden und ein Rückgrat für den angrenzenden Freiraum bilden. Die Abfallentsorgung erfolgt über die verbleibenden öffentlichen Straßen, an die die Abfallbehälter zur Abholung heranzubringen sind.

Die Amalie-Tonoli-Straße wurde im Südwesten des Plangebiets von 4,5 m auf 6 m verbreitert. Grund ist die Verbesserung der Befahrbarkeit, da diese Straße auch als Notzu- und -abfahrt vom Obi-Parkplatz dienen soll, wenn die Obi-Hauptzufahrt z.B. durch ein Schadereignis gesperrt ist. Wenn die Obi-Hauptzufahrt frei ist, soll keine Nutzung als Notzufahrt erfolgen. Im nördlichen Bereich des Mischgebiets MI 4 wurde die Verkehrsfläche ebenfalls geändert, so dass nun ausreichend Flächen für das Wenden der in diese Stichstraße eingefahrenen Fahrzeuge vorhanden ist. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Offenburg.

Auch bezüglich des Quartiersplatzes wurde die Darstellung im Bebauungsplan geändert. Sollte bisher hier die Mobilitätsstation und die Trafostation angeordnet werden, zusammen mit einem Spielplatz und öffentlichen Stellplätzen, so wird dies nun dahingehend geändert, dass die öffentlichen Stellplätze sowie die Mobilitätsstation nach Norden auf die bisher für private Stellplätze vorgesehene Fläche verlegt werden und der Spielplatz nach Südosten auf die bestehende Wiesenfläche. Die bisher auf dem Quartiersplatz vorgesehenen öffentlichen Stellplätze sollen künftig als private Stellplätze für die historischen Gebäude genutzt werden. Hintergrund ist, dass so der Quartiersplatz weniger stark durch Stellplätze, Mobilitätsstation und Trafostation vom übrigen Quartier abgetrennt wird und eventuelle künftige Erweiterungen der Mobilitätsstation besser möglich sind. Die bisher vorgesehene zusätzliche neue Brücke über den Mühlbach in Verlängerung der Straße „Alte Spinnerei“ soll nicht mehr realisiert werden. So kann die Grünanlage am Mühlbach besser gestaltet und eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wasserfläche

ermöglicht werden. Auch läge diese Brücke sehr nah zur Brücke im Verlauf der Wasserstraße. Der Geh- und Radweg an dieser bereits bestehenden Brücke soll künftig verbreitert werden, überprüft wird in diesem Zusammenhang, ob eine Erweiterung der bestehenden Brücke realisierbar und notwendig ist. Weiter ist daran gedacht, nahe der Brücke an der Villa Bauer einen zusätzlichen Zugang zur Altstadt über einen Aufzug zu schaffen. Ein Zugang zur Altstadt wäre dann bereits durch die Brücke an der Villa Bauer gewährleistet, so dass auch hierfür keine weitere Brücke in Verlängerung der Straße „Alte Spinnerei“ erforderlich ist.

Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung geringfügige Anpassungen vorgenommen, so wurden Kurvenradien überarbeitet, Stellplatzzonen angepasst sowie die öffentliche Namensgebung der neuen Straßen nachvollzogen. Auf die ursprünglich in der Planzeichnung dargestellten Bereiche für die Ein- und Ausfahrt wurde verzichtet, da die Festsetzung nicht mehr notwendig ist und dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Planung ermöglicht werden soll.

6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zu Gunsten der Durchwegbarkeit des Plangebiets wurden als Ersatz für die entfallenden öffentlichen Straßen verschiedene Geh- und Fahrrechte in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind die bisher als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten kleinen Wege innerhalb der einzelnen Blockbereiche (Planwege 1a, 1b und 3) nun durch Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrer für die Öffentlichkeit gesichert, da die darunter geplanten Tiefgaragen nicht unter einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden können. Auf den mit R2 gekennzeichneten Bereichen ist darüber hinaus auch ein Fahrrecht für die Öffentlichkeit gesichert, um dort weiterhin ein Wenden zu ermöglichen. So ist im Übergang der öffentlichen Straße zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten eine ausreichende überfahrbare Fläche gesichert, so dass sowohl die Zufahrt zu der Tiefgarage, als auch ein Wenden anderer Pkw hier möglich ist.

6.11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden entsprechend des damals erarbeiteten Lärmgutachtens Festsetzungen aufgenommen, die sowohl bezüglich des Gewerbelärms als auch des Verkehrslärms Regelungen zum Schutz der Menschen trafen. Für das Erweiterungsgebiet der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung wurde das damalige Lärmgutachten ergänzt. Die damals getroffenen Festsetzungen wurden für den Erweiterungsbereich in die Planung aufgenommen, so dass nun auch hier die entsprechenden Lärmpegelbereiche dargestellt sind.

In Ergänzung der bestehenden Darstellung wurde im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans auch für den ursprünglichen Geltungsbereich die Signatur für den Lärmpegelbereich III mit in die Planzeichnung aufgenommen. Dieser war im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht dargestellt, da eine moderne Bauweise die hier geforderten Standards bereits erfüllt. Aufgrund der besseren Anwendung bei der Prüfung und Beurteilung von Bauanträgen soll jedoch nun bei Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Offenburg der Lärmpegelbereich III ebenfalls mit dargestellt werden, so dass diese Darstellung nun in den Bebauungsplan „Mühlbach – Spinnereigelände“ mit aufgenommen werden soll.

6.12 **Grünflächen, Spielplätze und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In Bereich der Promenade östlich der Villa Bauer wurde der Bebauungsplan der detaillierten Freiraumplanung angepasst und die Brücke im Bereich der Villa Bauer auf Grund technischer Details geringfügig nach Süden verschoben.

Der quartierseigene Spielplatz war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Um einen Spielplatz mit einer dem Quartier angemessenen Größe zu schaffen, wird der Spielplatzstandort im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans auf die öffentliche Grünfläche südlich des Webereihochbaus verlegt. Insgesamt sollen die Verkehrs- und Freiflächen im Quartier so gestaltet werden, dass beispielbare Aktionsräume für Kinder unterschiedlicher Altersklassen entstehen. Besondere Berücksichtigung finden dabei die Verbesserung der Zugänglichkeit des östlich gelegenen Mühlbachs und dem begleitenden Zwingerpark als öffentliche Grünfläche, die Gestaltung des Spielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche nördlich der Villa Bauer und die Gestaltung des Quartiersplatzes als zentraler Treffpunkt für die Bewohner des gesamten Quartiers.

Darüber hinaus sollen auch in anderen Teilen des neuen Baugebiets Kleinkinderspielplätze gemäß den Landesbauvorschriften realisiert werden, vor allem in den Bereichen der privaten Hofflächen. Die Kleinkinderspielplätze werden vom Bauträger direkt im Zusammenhang mit der Realisierung der Gebäude geplant und entsprechend angelegt, hierfür wird im Bauantrag ein Freiflächenkonzept erarbeitet, dass unter anderem auch die Lage, Größe und Gestaltung der einzelnen Spielflächen darstellt. Darüber hinaus werden in enger Abstimmung zwischen der Stadt Offenburg und dem Bauträger im Rahmen des „Aktionsraum Kinderspiel“ die weiteren Spielflächen bedarfsgerecht geplant und realisiert, so dass insgesamt ein familienfreundliches Wohnquartier entsteht, dass Kindern verschiedener Altersgruppe angemessene Freiräume zur Verfügung stellt. Des Weiteren sollen in diesem Rahmen auch die öffentlichen und privaten Straßenräume entsprechend gestaltet werden, so dass beispielsweise Tempo-30-Zonen oder verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet werden, um auch hier Aktionsräume für Kinder und Jugendliche zu schaffen.

Da der Grünstreifen westlich der „Villa Linse“ (Wilhelm-Bauer-Str. 14) abweichend von früheren Überlegungen nicht an den angrenzenden Privateigentümer verkauft wurde und sich damit weiterhin in städtischem Besitz befindet, wird die bisher private Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche geändert und aufgrund der einheitlichen Gestaltung um einen weiteren Teilbereich nördlich ergänzt.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen zu den geplanten Baumanpflanzungen dahingehend überarbeitet, dass die in der Planzeichnung dargestellten Standorte geringfügig geändert werden können, so dass bedingt durch Zufahrten oder Leitungen oder anderer technische Rahmenbedingungen die Baumpflanzungen an die konkrete Straßenplanung angepasst werden können. Im Bereich der Planstraße 4 ist sogar ein Verschieben der Baumstandorte auf die gegenüberliegende Straßenseite zulässig, sollte die Verkehrsplanung dies nötig machen. Im Bereich des Quartiersplatzes wird die in der Planzeichnung getroffene Darstellung durch die textlichen Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass die geplanten Anpflanzungen in der Lage sowie der Anzahl modifiziert werden können, wenn ein im Zuge der Entwicklung der gesamten Fläche im Zusammenhang mit der Nutzung

der historischen Gebäudesubstanz erarbeiteter Freiflächengestaltungsplan zu Grunde liegt, der jedoch weiterhin die Pflanzung von mind. 8 Bäumen auf dem Quartiersplatz beinhaltet. Durch diese Ergänzung der Festsetzungen kann die Entwicklung des Quartiersplatzes insgesamt überarbeitet werden und die Anpflanzungen den dann formulierten Anforderungen entsprechend optimiert werden.

6.13 Dacheindeckungen

Die Festsetzungen zu den Dächern werden ausschließlich dahingehend präzisiert, dass die Qualität der bisher festgesetzten Dachbegrünung definiert wird. So wird eine Mindestsubstrathöhe von 8 cm zuzüglich Drainschicht gesichert, um eine einheitliche Mindestanforderung im gesamten Plangebiet zu definieren.

6.14 Einfriedungen

Die bestehenden Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass für den Erweiterungsbereich eigene Anforderungen formuliert werden. Da hier Gewerbebetriebe angesiedelt sind, bestehen andere Anforderungen an die Einfriedungen, so dass die zulässige Höhe hier auf 1,80 m festgesetzt wird. Damit haben die Gewerbetreibenden die Möglichkeit sich untereinander und gegenüber der Öffentlichkeit angemessen abzugrenzen. Um jedoch eine zu erdrückende Wirkung auszuschließen, wird festgesetzt, dass nur Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzungen zulässig sind.

Darüber hinaus wird die bestehende Festsetzung dahingehend angepasst, dass die genannten Straßennamen überarbeitet wurden. Im Zuge der Erschließung des Plangebiets wurde die Straße westlich der bestehenden Bebauung im Südwesten des Plangebiets nun zusammen mit dem neuen nördlichen Teilstück zur Amalie-Tonoli-Straße, so dass die Kronenstraße durch die nun vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht mehr berührt wird.

6.15 Werbeanlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlbach - Spinnereigelände“ waren keine Festsetzungen zu Werbeanlagen enthalten, da das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg lag und dementsprechend kein Regelungsbedarf bestand. Die Erweiterungsfläche hingegen liegt außerhalb dieser Satzung, so dass für diesen Bereich entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im Sinne einer Quergerechtigkeit werden die neu aufgenommenen Festsetzungen wie im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan „Kronenwiese“ übernommen, da die Flächen in einem ähnlichen städtebaulichen Kontext liegen und die Festsetzungen den heutigen Anforderungen entsprechen. So werden zum Schutz des Stadtbildes die zulässigen Maße der Werbeanlagen sowie deren Verortung beschrieben und begrenzt, so dass einerseits den Gewerbetreibenden ausreichend Möglichkeiten gegeben werden, andererseits jedoch auch ein übermäßiges Inerscheintreten der Werbeanlagen vermieden wird. Darüber hinaus werden schrille, beleuchtete und blinkende Werbeanlagen ausgeschlossen, um Nachbarschaftskonflikte und eine Beeinträchtigung des Stadtbildes und zu vermeiden.

6.16 Altlasten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Altlastenfläche sowohl in der Planzeichnung gekennzeichnet als auch als Kennzeichnung in den Bebauungsvorschriften aufgenommen. Diese Darstellung entfällt im Rahmen der nun vorliegen-

den 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, da die Altlastenverdachtsfläche zwischenzeitlich durch das Landratsamt als Bgrün klassifiziert wurde, so dass eine Darstellung im Bebauungsplan nicht notwendig ist. Der Hinweis zum Umgang mit gegebenenfalls weiteren Altlasten bleibt in den Bebauungsvorschriften unverändert.

7 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung zum Abschluss des Verfahrens abgesehen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffe im Plangebiet waren bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass es keiner gesonderten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bedarf.

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

Die im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführte Untersuchung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht verändert. Für den Bereich des Mischgebiets im Bereich der Gewerbe-Akademie der Handwerkskammer werden sich keine Veränderungen zum heutigen Zustand ergeben, sodass keine neue Betrachtung der Schutzgüter notwendig wird.

HQextrem

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung 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 Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst 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/hochwasserschutzfibelbf.pdf>. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 Realisierung

Der Umbau des ehemaligen Spinnereigeländes hat bereits begonnen, indem die nicht in das Konzept integrierten Gebäude abgebrochen und das Gelände geräumt wurden. Nachfolgend wird die Erschließung angelegt und die ersten hochbaulichen Maßnahmen erfolgen.

9 Kosten

Ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag mit dem Investor für den Neubaubereich wurde bereits abgeschlossen, so dass der Investor die dort im Rahmen der Erschließung anfallenden Kosten trägt. Weitere Erschließungsmaßnahmen erfolgen auf Kosten der Stadt Offenburg, wobei eine Bezuschussung aus der Sanierungsförderung von Bund und Land erfolgt.

10 Flächenbilanz

	Gesamtfläche	9,20 ha	100,0 %
öffentlich	Verkehrsfläche (Straße, Fuß- und Radweg, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)	2,29 ha	24,9 %
	Gemeinbedarfsfläche	0,57 ha	6,2 %
	Öffentliche Grünfläche	1,43 ha	15,5 %
	Gewässer	0,40 ha	4,3 %
privat	Wohngebiete	1,63 ha	17,7 %
	Mischgebiete	2,43 ha	26,4 %
	Sondergebiet	0,21 ha	2,3 %
	Gewerbegebiet	0,18 ha	2,0 %
	Private Grünfläche	0,06 ha	0,7 %

Im Rahmen des 1. Bebauungsplanänderungsverfahrens wird die Planzeichnung insgesamt neu gefasst und das Gebiet „Mühlbach-Spinnereigelände“ im Nordwesten erweitert. Darüber hinaus wurde die Katastergrundlage aktualisiert und die Planung darauf angepasst.



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Offenburg, den 09.01.2017

Der Planverfasser

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

Bebauungsplanänderung "Mühlbach Spinnereigelände" Stadt Offenburg

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Ein Bebauungsplan mit einer zur Bebauung zulässigen Grundfläche von 20.000 – 70.000 m² kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden, wenn *„aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)“*.

Aus dem Bebauungsplan „Mühlbach-Spinnereigelände“ mit 7,79 ha und der Erweiterungsfläche mit 1,41 ha ergibt sich insgesamt eine Größe des Plangebiets von 9,2 ha. Ca. 5,1 ha werden als Baugebiet festgesetzt (MI, WA, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche). Daraus ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 26.600 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher durchzuführen.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das Vorhaben auch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Dabei sind die Kriterien der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien zu berücksichtigen.

Sowohl die Prüfkriterien aus Anlage 2 BauGB als auch Anlage 2 UVPG sind in der nachfolgenden Vorprüfung des Einzelfalls berücksichtigt, wobei lediglich die Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB detailliert aufgeführt sind.

Nachstehende Kriterien sind für die Prüfung anzuwenden, soweit auf Anlage 2 BauGB Bezug genommen wird:

1. *Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf*
 - 1.1 *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;*
 - 1.2 *das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;*
 - 1.3 *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;*
 - 1.4 *die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;*
 - 1.5 *die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.*

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf dessen Merkmale. Der Bebauungsplan wirkt nach wie vor rahmensetzend für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Dabei handelt es sich um einzelne Bauvorhaben innerhalb eines Wohn- oder Mischgebietes oder um den mittlerweile erfolgten

Bau einer Kindertagesstätte. So soll ein belebtes und vielfältiges Stadtquartier entstehen, das eine hohe Nutzungsvielfalt aufweist. Da sich durch den Bebauungsplan geringfügige Abweichungen gegenüber dem Flächennutzungsplan ergeben, ist vorgesehen, diesen zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

Die Kindertagesstätte macht das Quartier auch für junge Familien interessant, da sich Arbeit und Familie bei Bedarf gut und ohne lange Wege miteinander kombinieren lassen. Der im östlichen Teil des Plangebietes liegende Grünzug des Mühlbaches dient nicht nur als Frischluftschneise, sondern auch als wertvoller wohnungsbezogener Erholungsraum und als Habitat für Tiere und Pflanzen.

Dieses Quartier dient sowohl als Arbeits- als auch als attraktiver Wohnstandort und leistet somit der auch aus Umweltgesichtspunkten wünschenswerten Nutzungsmischung und einem Leitbild der "Stadt der kurzen Wege" Vorschub. Im Sinne einer Förderung nachhaltiger Entwicklung ist diese vielfältige Stadtstruktur positiv zu beurteilen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit zu erwarten. Gegenüber dem Bebauungsplan „Mühlbach Spinnereigelände“ ergeben sich keine erheblichen umweltrelevanten Änderungen. Das auf der Erweiterungsfläche im Westen festgesetzte Mischgebiet entspricht in etwa der derzeitigen Bestandssituation. Auch hier werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umwelt und Gesundheit vorbereitet.

2. *Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf*
 - 2.1 *die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;*
 - 2.2 *den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*
 - 2.3 *die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)*
 - 2.4 *den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen*
 - 2.5 *die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;*

Der Bebauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung eines zentrumsnahen Wohnquartiers. Bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind weder negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohnquartiere noch Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit erkennbar. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der Bestandssituation sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten.

- 2.6 *folgende Gebiete:*
 - 2.6.1 *im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾ bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,*
 - 2.6.2 *Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,*
 - 2.6.3 *Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,*
 - 2.6.4 *Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾,*
 - 2.6.5 *gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes¹⁾,*
 - 2.6.6 *Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Lan-*

- deswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,*
- 2.6.7 *Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,*
- 2.6.8 *Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes²⁾,*
- 2.6.9 *in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.*

Die in Pkt. 2.6.1 - 2.6.8 genannten Gebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Die im Plangebiet vorhandenen und im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Denkmäler gemäß 2.6.9 sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Ergänzend zu den Prüfkriterien der Anlage 2 BauGB werden Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Durch die Vorprüfung sind damit sowohl die Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB als auch des UVP-Gesetzes vollständig abgearbeitet.

ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS:

Unter Zugrundelegung der genannten Prüfkriterien und Merkmale wird festgestellt, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Bei einem Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 2 ist zu prüfen, ob mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden und wie diesen mit Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu begegnen ist.

Dabei gelten diejenigen Vorhaben als Eingriff, die nicht bereits vorher zulässig waren. Die bislang zulässigen Eingriffe werden größtenteils durch den bestehenden Bebauungsplan „Mühlbach Spinnereigelände“ definiert. Lediglich bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um einen bislang ungeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB. Hier war bislang eine Bebauung zulässig, die sich in Umfang und Gestalt in die bisherige Bebauung einfügt.

Gemäß bestehendem Bebauungsplan ist eine maximale Überbauung inkl. Nebenanlagen von ca. 4,6 ha möglich (Wohn-, Misch- und Sondergebiete, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen). Die Änderung des Bebauungsplanes sieht in diesem Bereich eine maximal bebaubare Fläche von ca. 4,5 ha vor. Im Bereich der Erweiterung liegt die überbaubare Fläche mit 1,2 ha zwar leicht über der derzeit versiegelten Fläche von 1,1 ha. Hier wäre bislang allerdings eine Bebauung möglich gewesen, die über die Fläche von 1,2 ha hinausgeht.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Anpflanzung von 10 Bäumen weniger gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan vor. Der Verlust dieser 10 zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume wird dadurch kompensiert, dass die Bebauungsplanänderung eine geringere Flächenversiegelung (4,5 ha) gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan (4,6 ha) in diesem Bereich vorsieht. Dies ergibt sich vor allem aus einer verkleinerten Verkehrsfläche zugunsten größerer öffentlicher Grünflächen und Wohngebiete.

Nach dieser überschlägigen Betrachtung werden durch die Änderung des Bebauungsplans also keine zusätzlichen Eingriffe hervorgerufen. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

Freiburg, den 18.03.2015

Dipl. Ing Tom Wallenborn
faktorgruen