

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan „Rathaus / Neuer Marktplatz“**

### **1 Inhalt**

- 1. Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich**
- 2. Anlass der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in den Flächennutzungsplan**
- 4. Angaben zum Bestand**
  - 4.1 Lage und Topographie**
  - 4.2 Die Entstehung des neuen Marktplatzes**
  - 4.3 Derzeitige Nutzung**
  - 4.4 Erschließung**
  - 4.5 Bewuchs, Vegetation**
  - 4.6 Baugrund, Grundwasser, Altlasten, Kampfmittel**
  - 4.7 Archäologie**
  - 4.8 Denkmalpflege**
- 5. Planinhalt**
  - 5.1 Bauliche Nutzung (Art und Maß)**
  - 5.2 Bauweise**
  - 5.3 Grundstücke für den Gemeinbedarf**
  - 5.4 Öffentliche Grünflächen**
  - 5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen**
  - 5.6 Städtebauliche Gestaltung**
  - 5.7 Verkehr**
    - 5.7.1 Fahrverkehr**
    - 5.7.2 Ruhender Verkehr / Tiefgarage**
    - 5.7.3 ÖPNV/Radverkehr**
  - 5.8 Ver- und Entsorgung**
    - 5.8.1 Wasserversorgung**
    - 5.8.2 Abwasserbeseitigung**
    - 5.8.3 Elektroversorgung**
    - 5.8.4 Gasversorgung**
    - 5.8.5 Müllbeseitigung**
    - 5.8.6 Fernsprechversorgung**
  - 5.9 Folgeeinrichtungen**
- 6. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**
- 7. Realisierung**
  - 7.1 Bodenordnung**
  - 7.2 Zeitliche Realisierung**
- 8. Flächen und Kostenangaben**
  - 8.1 Flächenbilanz**
  - 8.2 Kostenschätzung**

# **Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich**

## **1.1 Rechtsgrundlagen**

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende Gestaltungsplan Nr. 2 „Zwischen Eisenbahn und Mühlbach“ aus dem Jahre 1881 sowie der Bebauungsplan „Ausschluß von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ vom 31.08.1987 werden in diesem Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt. Grundlage für den neuen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBL S. 2141).

## **1.2 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan liegt in der süd-westlichen Kernstadt, er wird im Osten von der Hauptstraße, im Süden und Westen von der Kittelgasse bzw. der Westseite der Grundstücke Flst. Nr. 39 und teilweise der Gärtnerstraße, im Norden von der Kornstraße, der Nordseite von Flst. Nr. 39/1 bzw. der Kreuzkirchstraße abgegrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,756 ha.

## **2 Anlass der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung der Ziele verschiedener städtebaulicher Gutachten für diesen Stadtbereich. Im Einzelnen sind dies:

- Der Bau einer Tiefgarage mit ca. 280 - 290 Stellplätzen und einer Zu- und Abfahrt über die Kittelgasse,
- Schließung der Baulücke in der Kornstraße einschließlich Arrondierung des Rathausblockes durch eine Bebauung entlang der Schattengasse,
- Wohnbebauung entlang der Kittelgasse, Schließung von Baulücken,
- Ausbau des „Neuen Marktplatzes“ zu einem urbanen Platzraum,
- Längerfristige Sanierung und Umnutzung bestehender Gebäude in der Hauptstraße, Gärtner- und Kornstraße.

## **3 Einfügung in den Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (4. Änderung) der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg wurde durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 29.10.1999 verbindlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dargestellt ein Parkplatz, Flächen für Gemeinbedarf, Rathaus, Polizeidirektion, die restlichen Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen.

Mit Ausnahme des oberirdischen Parkplatzes, welcher durch eine Tiefgarage ersetzt werden soll, entspricht die Darstellung im Flächennutzungsplan der Zielsetzung des Bebauungsplanes.

## **4 Angaben zum Bestand**

### **4.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Kernaltstadt auf dem gegenüber dem Mühlbach um ca. 7,0 m höhergelegenen Plateau. Die absolute Höhe bewegt sich zwischen 160,60 und 161,60 m ü. NN, es handelt sich um eine relativ ebene Fläche.

### **4.2 Die Entstehung des neuen Marktplatzes**

In der historischen Offenburger Stadtanlage war außer der breiten Marktstraße kein Marktplatz angelegt. Erst nach dem Stadtbrand wurde hinter der heutigen Einhornapotheke ein größerer Garten freigehalten. Erst im Jahre 1935 wurde nach Erwerb des Frankensteinschen Anwesens an der Ecke Gärtner- /Kirchstraße ein neuer Marktplatz angelegt. Die Platzabmessungen betragen ca. 40 x 45 m. Dieser Marktplatz beherbergte den Wochenmarkt bis 1964. Nach 1964 wurde, durch weitere Abbrüche in der Gärtnerstraße und beidseitig der Kornstraße, der Marktplatz und Parkplatz in der heutigen Form geschaffen, damals ein massiver Eingriff in die Stadtstruktur dem auch bedeutende Baudenkmale zum Opfer fielen.

Die Platzabmessungen des Neuen Marktplatzes betragen ca. 45 x 90 m.

### **4.3 Derzeitige Nutzung**

Im Planungsbereich befinden sich das historische Rathaus und die Polizeidirektion als Flächen für Gemeinbedarf, ein Hotel Garni mit Restaurant, kleinere Einzelhandelsgeschäfte und Wohnungen, ein größeres Bekleidungshaus, ein Geschäftshaus mit Apotheke, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnungen sowie weitere Gebäude mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen. In einem Gebäude befinden sich u.a. Einrichtungen der Altenpflege. Ein großer Teil der Fläche wird für öffentliche Kurzzeitstellplätze genutzt, insgesamt befinden sich hier ca. 179 öffentliche Stellplätze.

In den letzten Jahren war der neue Marktplatz immer wieder auch „Festplatz“ bei Großveranstaltungen z.B. bei den Heimattagen Baden-Württemberg, Kultur-Festen, dem Offenburger Freiheitsfest u.s.w.

Der Gebietscharakter der zur Hauptstraße orientierten Gebäude entspricht einer Kerngebiets-, der an der Gärtner- bzw. westlichen Kornstraße, Kittelgasse gelegenen Gebäude eher einer Kerngebiets- und Wohnnutzung.

### **4.4 Erschließung**

Die derzeitige verkehrliche Erschließung des gesamten Bereiches erfolgt von der Hauptstraße und Kittelgasse aus. Die an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke schließen an die Fußgängerzone an.

## **4.5 Bewuchs / Vegetation**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 2 Linden auf dem Grundstück Kornstraße 9. Diese Bäume sind zu erhalten.

## **4.6 Baugrund/ Grundwasser/ Altlasten/ Kampfmittel**

### **4.6.1 Baugrund**

Durch Bohrungen wurde folgender Untergrundaufbau festgestellt:

Auffüllungen, Bauschutt u. Fundamentmauern von 3-6 m bis Niveau 155,00 NN

- Obere Zwischenschicht aus Löß bis ca. 12,0-13,0 m unter Gelände, körnungsmäßig aus schwach tonigem, sandigen Schluff.  
Beginn ab Niveau ca. 160,5 m NN.
- Untere Zwischenschicht  
nur wenige Dezimeter dick zwischen dem Löß und dem Kies im tiefen Untergrund.  
Sie besteht aus rotbraunen, dicht gelagerten schluffigen und schwach tonigen Feinsanden.
- Tiefer Untergrund  
Tiefen zwischen 148 und 148,4 m NN mitteldichte gelagerte, schwach schluffige Kies-Sand-Gemische von brauner und rotbrauner Farbe.

### **4.6.2 Grundwasser**

Der Grundwasserspiegel wurde im August 1999 in Tiefen zwischen 11,0 und 12,0 m unter der Geländefläche angetroffen. Dies entspricht einem Grundwasserstand zwischen 149,6 und 150,2 m ü NN Fließrichtung nord-west.

### **4.6.3 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsgebietes befinden sich nach Aussage des Fachamtes keine Altlasten.

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 39/1, 138/1 und 139 ehem. Druckerei Reiff, Schrott Geringer besteht weiterer Erkundungsbedarf.

### **4.6.4 Kampfmittel**

Nach einer multitemporalen Luftbildauswertung (9 Luftbilder aus den Jahren 1944-45) gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Diese Mitteilung kann jedoch nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

## 4.7 Archäologie

Im nördlichen Marktplatzbereich wurde im Zuge der beginnenden Baumaßnahme Tiefgarage eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Der zu untersuchende Bereich konzentrierte sich auf den ehemaligen „Frankensteinschen Garten“, einem Bereich ohne Bautätigkeit nach dem Stadtbrand 1689.

Durch Georadarmessungen im November 2000 konnten verschiedene Befunde sichtbar gemacht werden, die weder mit bekannten Leitungen noch mit bekannter ehemaliger Bebauung identifiziert werden können, aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wurde es erforderlich, diesen stadtgeschichtlichen Strukturen weiter nachzugehen.

Eine zusammenfassende Auswertung der Grabungsergebnisse liegt noch nicht vor. Vorab kann jedoch gesagt werden, durch die Grabungen konnten wertvolle Erkenntnisse über das mittelalterliche Offenbürg gewonnen werden.

Eine dieser Erkenntnisse ist, dass auch entlang der Kreuzkirchstraße im Anschluss an die heutige Einhornapotheke Gebäude vorhanden waren, die nach dem Stadtbrand nicht wieder aufgebaut wurden.

Siedlungsspuren römischen Ursprungs weisen darauf hin, dass schon zu dieser Zeit im Bereich des Stadtgebietes Siedlungstätigkeit stattfand.

## 4.8 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmale, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse steht:

- Gärtnerstraße 6 Flst. Nr. 39/1 (beide Gebäude)
- Hauptstraße 82 Flst. Nr. 48 (Einhornapotheke)
- Hauptstraße 90 Flst. Nr. 134 (Rathaus)
- Hauptstraße 92/94 Flst. Nr. 135 (Gasthaus Sonne)
- Hauptstraße 96 Flst. Nr. 137 (Königshof)
- Hauptstraße 98 Flst. Nr. 138 (Geschäftshaus Bumüller)
- Kornstraße 5 Flst. Nr. 131 (Fachwerkhaus)
- Kornstraße 7 Flst. Nr. 130/3 (ehem. Domänenamt)
- Kornstraße 9 Flst. Nr. 129 (ehem. Anna- v. Heimbürg-Haus)

Das Gebäude Kornstraße 7 als ehemaliges Domänenamt genießt dabei Schutz nach § 12 DSchG als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

## 5 Planinhalt

### 5.1 Bauliche Nutzung (Art und Maß)

#### Art der Baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben der Fläche für Gemeinbedarf (Rathaus, Polizeidirektion), Kerngebietsnutzung nach § 7 BauNVO vorgesehen.

Das Kerngebiet ist dabei unterteilt in MK 1, ohne Flächenbindung für Wohnnutzung und MK 2 bei dem ein festgelegter am Bestand orientierter Anteil der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung vorgesehen ist z.B. Wo mind. 40 % (siehe Planeinschrieb). Diese Festlegung erfolgt

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO. Als besondere städtebauliche Gründe für die Festlegung eines Mindestwohnflächenanteils wird die Erhaltung eines bestimmten Wohnanteils im Innenstadtgebiet angeführt. Ziel dieser Festlegung ist dabei neben der Erhaltung von preiswerten Altbauwohnungen ein Erhalt der traditionellen Mischung von Wohn- und Geschäftsnutzung, die zur Belebung der Stadt auch über die Geschäftszeiten hinaus beitragen soll.

Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden dabei gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Kerngebiet generell ausgeschlossen.

Es ist geplant, mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rathaus / Neuer Marktplatz“ den am 31.08.87 erlassenen Bebauungsplan „Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ im Sinne einer offenen Entwicklung der Nutzungen im Bereich des „Neuen Marktplatzes“ insoweit aufzuheben, als der Ausschluss von Schnellimbiss – und Fast-Food-Restaurants aufgehoben wird. Spielhallen sowie Sex-Shops und Sex-Kinos sind dagegen nicht zulässig.

### **5.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bei Inkrafttreten der BauNVO überwiegend bebaut. Planerisches Ziel ist, den erhaltenswerten Bestand zu sichern und soweit noch nicht erfolgt zu modernisieren. Im Bereich des Marktplatzes sowie der Baulücken in der Kornstraße, sowie Kittelgasse sind neue Gebäude geplant. Weil der überwiegende Teil der Bebauung erhalten werden soll und die geplanten Neubauten an die bestehenden Baustrukturen angepasst werden, erübrigt sich eine Festsetzung der Geschossflächenzahl.

Das mögliche Bauvolumen ist durch die bestehenden, bzw. die neu durch Planeinschrieb festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, sowie die Anzahl der Geschosse ausreichend festgelegt.

Die zulässige Überbauung (Grundflächenzahl) ist am Bestand bzw. der vorgeschlagenen Neuordnung der Bebauung orientiert.

Die Überschreitung der Werte des § 17 Abs. 1 BauNVO resultiert zum einem aus dem Bestand, zum anderen aus der städtebaulichen Erfordernis, die neue Baumasse den vorgegebenen Altstadtstrukturen anzupassen. Ein Entgegenstehen öffentlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 5 ist nicht erkennbar.

Der Wohnbevölkerung des Bereiches stehen sowohl die fußläufig erreichbaren Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt, als auch die Grünanlagen im benachbarten Zwingerpark zur Verfügung.

Durch die vorgesehene Unterbringung der oberirdischen Stellplätze in einer Tiefgarage und die Umgestaltung des Neuen Marktplatzes wird in diesem Bereich eine erhebliche Minderung des Verkehrslärms eintreten, und die Aufenthaltsqualität gesteigert. Dies trägt insgesamt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

## **5.2 Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich ist, mit Ausnahme eines Grundstückes an der Kittelgasse, geschlossene Bauweise in Anlehnung an den Bestand vorgesehen. Vorhandene Traufgassen wollen dabei erhalten werden.

Bei einem Grundstück entlang der Kittelgasse (Überbauung der Rampe Tiefgarage) wird offene Bauweise festgesetzt.

### **5.3 Grundstücke für den Gemeinbedarf**

Im Plangebiet ist das Grundstück des historischen Rathauses und des „Königshofes“ (Polizeidirektion ) als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

### **5.4 Öffentliche Grünflächen/Platzflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich jedoch der als öffentliche Anlage ausgebaute Vinzentiusgarten, sowie der die Kernstadt umgebende Grüngürtel (Zwingerpark). Diese Anlagen sind aus dem Gebiet zu Fuß erreichbar.

Der „Neue Marktplatz“ mit den Abmessungen von ca. 45 x 90 m soll barrierefrei sein (keine Stufen) und soll verschiedene städtische Nutzungen ermöglichen, wie etwa die Abhaltung von Märkten, Festen und dergleichen, aber auch für Sondernutzungen der Angrenzer dienen.

### **5.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen**

Im Bereich des neuen Marktplatzes sowie auf verschiedenen Privatgrundstücken sind, auch als Ersatz für die früher vorhandenen Großbäume, Flächen mit Bindung zur Bepflanzung bzw. zur Erhaltung vorhandener Bäume ausgewiesen. Insgesamt ist vorgesehen, auf dem „Neuen Marktplatz“ bis zu 5 größere Bäume außerhalb der Tiefgaragenunterbauung zu pflanzen.

### **5.6 Städtebauliche Gestaltung**

Durch die derzeitige intensive, verkehrliche Nutzung war bisher eine urbane Nutzung dieses innerstädtischen Bereiches stark beeinträchtigt, auch das Stadtbild wurde durch die überwiegenden großen Baulücken und die Hinterhofarchitektur negativ beeinflusst. Eine Aufwertung dieses Bereiches und des gesamten westlichen Stadtkerns wird durch den Bau einer ca. 280 - 290 Stellplätze enthaltenden Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt von der Kittelgasse ermöglicht.

Durch eine Schließung der Baulücke Kornstraße und eine Arrondierung der Blockstruktur des Rathausblockes (entlang der Schattengasse) sollen die stadträumlichen Qualitäten in diesem Bereich wiederhergestellt werden. Entlang der Kittelgasse, zum Zwingerpark orientiert, ist eine neue Wohnbebauung vorgesehen, in dieses Gebäude soll dabei im Erdgeschoss die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage integriert werden.

Das Gebäude Kornstraße 5 (Fachwerkhaus, Keller und Torbogen unter Denkmalschutz) soll im vorderen Teil erhalten und saniert werden, im rückwärtigen Bereich ist eine ergänzende Neubebauung vorgeschlagen.

Die den Marktplatz umgebende Bebauung soll in einen Sanierungsprozess miteinbezogen werden, durch Umnutzung und teilweise Erweiterung soll, bei Erhaltung der alten teilweise denkmalgeschützten Gebäudesubstanz, hier eine attraktive Nutzung ermöglicht werden.

Für das zwischen der Hauptstraße und dem „Neuen Marktplatz“ gelegene Modehaus Keilbach, mit einer zum Platz hin eher heterogenen Fassadenstruktur, wird eine ringsum einheitliche Traufhöhe mit einem zurückgesetzten Attikageschoss vorgesehen. Die Höhenentwicklung entspricht der bereits bestehenden Höhe an der Ecke Hauptstraße /

Kornstraße.

## **5.7. Verkehr**

### **5.7.1 Fahrverkehr**

Die Erschließung der unter dem neuen Marktplatz und Teilen der neuen Bebauung gelegenen Tiefgarage mit ca. 280 - 290 Plätzen erfolgt über die südliche Hauptstraße und die Kittelgasse. Über die neue „Schattengasse“ wird eine rückwärtige Zufahrt zu den Gebäuden Kornstraße 5 sowie den dort gelegenen Gebäuden und Geschäften ermöglicht, außerdem wird eine Fuß- und Radwegeverbindung zum „Neuen Marktplatz“ erhalten. In Anlehnung an den Fußgängerbereich um die Kreuzkirche wird die südliche Kreuzkirchstraße, die Gärtnerstraße, die Kornstraße, die neue Schattengasse und der neue Marktplatz, sowie die Kittelgasse zwischen Einfahrt Tiefgarage und Kornstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) gekennzeichnet. Die Zufahrten zu den innerhalb der Fußgängerzone gelegenen privaten Stellplätzen außerhalb der Belieferungszeiten, müssen durch besondere Regelungen nach Straßengesetz B-W. bzw. Straßenverkehrsrecht neu geordnet werden.

Zufahrten zum Neuen Marktplatz sind während der Belieferungszeiten über die Kornstraße und Kreuzkirchstraße möglich. Das Aenne-Burda-Stift und weitere Anlieger sind über die Gärtnerstraße erreichbar.

### **5.7.2 Ruhender Verkehr/Tiefgarage**

Die neue Tiefgarage am Marktplatz wird über zwei behindertengerechte Aufzüge an die Fußgängerzone angebunden, außer dem Aufzug verbinden 3 Treppenhäuser die Parkplätze mit dem Niveau Fußgängerzone. Im begrenzten Umfang sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch oberirdische Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

### **5.7.3 ÖPNV/Radverkehr**

Unmittelbar an der Ostseite des Geltungsbereiches angrenzend liegen die ÖPNV-Haltepunkte Keilbach/Rathaus. An diesen Haltepunkten fahren alle Linien vorbei (Regionalbusse und Stadtbusse).

Der Takt beträgt 30 bzw. 60 Minuten. Durch diese Haltepunkte ist eine sehr gute, umweltfreundliche Erreichbarkeit der Offenburger Innenstadt sichergestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Fahrradverkehr uneingeschränkt möglich, zwischen der Kittelgasse und dem neuen Marktplatz ist eine Fuß- und Radwegeverbindung über die neue Schattengasse vorgesehen.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

### **5.8.1 Wasserversorgung**

Das Gebiet ist an das Netz der Offenburger Wasserversorgung GmbH angeschlossen.

## **5.8.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

## **5.8.3 Elektroversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch das EW - Mittelbaden AG. Die Haushaltsanschlüsse erfolgen mittels Erdkabel.

## **5.8.4 Gasversorgung**

Im Gebiet ist Gasanschluss möglich. Die Versorgung erfolgt über die Badenova AG & Co. KG.

## **5.8.5 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung des Ortenaukreises.

## **5.8.6 Fernsprechversorgung**

Die Möglichkeit des Anschlusses an ein öffentliches Fernsprechnetzt ist gegeben.

## **5.9 Folgeeinrichtungen**

Als Folge der Neubebauung wird keine Erweiterung bzw. Neubau von Gemeinbedarfs-einrichtungen erforderlich.

## **6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz / UVP**

### **6.1 UVP**

Eine UVP ist entsprechend dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU - Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 24.7.2001 nicht erforderlich, da entsprechend der Liste 1 UVP - pflichtiger Vorhaben Nr. 18.8 die zulässige Grundfläche von 20000qm durch den obigen Bebauungsplan (ca. 17560 qm) unterschritten wird.

### **6.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. (bebauter Innenbereich).

Für die 14 gefälltten Platanen werden auf dem „Neuen Marktplatz“ bis zu 5 größere Bäume gepflanzt. Für die restlichen Bäume ist ein entsprechender Ersatz in Form von weiteren Straßenbäumen im Bereich Innenstadt, Oststadt, oder Nordweststadt vorgesehen.

## 7. Realisierung

### 7.1 Bodenordnung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches besteht aus bebauten, geordneten Grundstücken. Für die geplante neue Bebauung an der Kornstraße im Anschluss an das historische Rathaus, sowie das Gebäude über der Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, werden entsprechend der planerischen Konzeption, neue Grundstücke gebildet. Die Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum der Stadt Offenburg.

### 7.2 Zeitliche Realisierung

Es wird angestrebt die gesamte Baumaßnahme bestehend aus Tiefgarage, Bebauung Kornstraße/Schattengasse sowie der Wohnbebauung an der Kittelgasse in einem Zug durchzuführen. Nach Fertigstellung dieser Baumaßnahme sollen die angrenzenden öffentlichen Flächen neu ausgebaut werden. Für die Gebäude Kornstraße 5, Gärtnerstraße 6 und 6a ist eine Sanierung und Nutzungsänderung vorgesehen.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenbilanz 2002

Fläche des Plangebietes		17561 qm	100 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbereitung			
Fußgängerzone	5967 qm		
Straßenverkehrsfläche	222 qm	6189 qm	35 %
Fläche für Gemeinbedarf		2615 qm	15 %
Nettobauflächen		8757 qm	50 %

Durch die Planung mögliche zusätzliche Geschossflächen nach Nutzungsart

Gewerbliche Nutzung	ca. 6600 qm
Wohnnutzung	ca. 1000 qm
Gesamt	ca. 7600 qm

### 8.2 Kostenschätzung Oberflächengestaltung „Neuer Marktplatz“ und angrenzende Straßenbereiche

Die Kosten der Straßen- und Platzgestaltung einschließlich der Zufahrtsstraße (Kittelgasse) zur Tiefgarage betragen ca. 1.660.000,-- €.

Offenburg, den 24.11.2003

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin