

Vorhaben- und Erschließungsplan  
OBI-Markt in Offenburg  
Textteil  
Entwurf, Stand: 30.06.98

Architekturbüro Mronz + Kottmair



Zum *Vorgang* *5.10.98*  
*Bestimmung* *von*  
des *Stadts* *Offenburg*  
Bauherrn *3*  
Anlage *3*  
für *Stadt Offenburg*

Johannes Mronz  
Hänspeter Kottmair  
Nicole Mronz  
Dipl.-Ing. Architekten

## Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan § 12 BauGB OBI-Markt, Freiburger Straße, Offenburg

### Inhalt

1. **Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf**
  - 1.1 Rechtsgrundlage
  - 1.2 Verfahrensablauf
2. **Anlaß der Planung**
3. **Geltungsbereich**
4. **Einordnung in die übergeordnete Planung und die Bauleitplanung der Stadt**
  - 4.1 Raumordnung, Regionalplanung
  - 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)
  - 4.3 Rahmenplanung
5. **Der Vorhaben- und Erschließungsplan**
  - 5.1 Geltungsbereich und Bestand
  - 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Nebenanlagen
  - 5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 5.5 Verkehrsflächen
  - 5.6 Grünflächen
  - 5.7 Altlasten
6. **Flächen**
7. **Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**
8. **Realisierung**

Anhang  
Verbindliche Erklärung der Firma OBI GmbH + Co KG zur Aufgabe des Standortes  
Heinrich-Hertz-Straße, Offenburg.

Textteil  
30.06.98



## 1. Rechtsgrundlage und Verfahrensablauf

### 1.1 Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. S. 3)
- Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. B- W. S. 617)

### 1.2 Verfahrensablauf

Mit Schreiben vom 12.12.1997 hat der Vorhabenträger die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beantragt.

Eine erste öffentliche Vorstellung der Planung durch den beauftragten Architekten fand in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.1.1998 statt.

Die Unterrichtung und Erörterung mit den Bürgern gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 23.02. - 06.03.1998 in Form der ausgehängten Pläne und am 04.03.1998 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt. - ortsübliche Bekanntmachung dazu im „Offenblatt“ Nr.6 vom 20.02.1998.

Der Gemeinderat beschloß die Einleitung des Verfahrens und die öffentliche Planauslegung in der Sitzung am 23.03.1998.

Die öffentliche Planauslegung gem. §3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.04. bis 06.05.98, bekanntgemacht im „Offenblatt“ Nr. 11 vom 27.03.98. Anregungen von Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB fand ab 11.03.98 statt, die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme war auf 20.04.98 begrenzt.

Der Durchführungsvertrag wird vom Vorhabenträger im Juli 1998 vorgelegt.

Die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken und der Satzungsbeschuß erfolgen in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.1998.



Mit der Bekanntmachung vom ..... ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

## 2. Anlaß der Planung

Die Firma BURDA plant, nach Bau des „Mediaparks“, an der Kronenstraße (Fertigstellung für Herbst 2000 vorgesehen) das Gelände nördlich der Hauptstraße und östlich der Freiburger Straße vollständig aufzugeben und einer anderen Nutzung zuzuführen.

Während für die südliche Teilfläche dieses Areals noch keine konkreten Nutzungen festliegen, ist für die nördliche Teilfläche der Bau eines OBI-Bau- und Heimwerkermarktes vorgesehen. Der Vorhabenträger hat die Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen B-Plan auf der Grundlage seines Vorhaben- und Erschliessungsplans gestellt.

Nach Inbetriebnahme des neuen OBI Bau- und Heimwerkermarktes wird der bisherige Markt an der Heinrich-Hertz-Straße mit einer BGF von 6.840 m<sup>2</sup> aufgegeben. Mit dem Vorhaben an der Freiburger Straße wird das Engagement der Firma OBI am Standort Offenburg mehr als verdoppelt.

Der Standort Freiburger Straße bietet dem Unternehmen die Möglichkeit zu einer Expansion in einer städtebaulich markanten Lage. Gleichzeitig bewirkt die Erweiterung eine Stärkung des Verkaufsortes Offenburg. Die Lage am Ortseingang mit ausreichendem Stellplatzangebot vermeidet übermäßigen Fahrzeugverkehr in dem Innenstadtbereich

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die bestehende Grundstücksgrenze des BURDA-Geländes (Flurstück 8799, 8794) markiert. Der Bereich beinhaltet außerdem das Grundstück 1512/53 und teilweise 5617 an der Freiburger Straße.

Im Osten folgt der Geltungsbereich der bestehenden östlichen Grundstücksgrenze der Kronenstraße (Flurstücks 1512/32) parallel zum BURDA-Gelände.

Ausgenommen ist die Kronenstraße zwischen den Ausfahrten des OBI-Marktes. Der Geltungsbereich erstreckt sich im Norden in Verlängerung der Kronenstraße bis zur Wasserstraße.



Nach etwa 190 m knickt die Bereichsgrenze rechtwinklig nach Süden ab, folgt der neuen internen Erschließungsstraße und stößt auf die Freiburger Straße (Flurstück 1512/46).

Im Westen bildet die Freiburger Straße von der Hauptstraße bis zur Wasserstraße die Bereichsgrenze.

#### **4. Einordnung in die übergeordnete Planung und die Bauleitplanung der Stadt**

##### **4.1 Raumordnung, Regionalplanung**

Die Landesregierung beabsichtigt, in der nächsten Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP), die Stadt Offenburg als Oberzentrum auszuweisen. Vor diesem Hintergrund hat das RP Freiburg nach eingehender Prüfung festgestellt (Schreiben vom 18.06.1998), daß sich das Vorhaben nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt, mithin die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung gem. §1 Abs. 4 BauGB gewährleistet ist. Von einem Raumordnungsverfahren (§15 Abs. 2 ROG) konnte deshalb abgesehen werden. Ein wichtiges raumordnerisches Bewertungskriterium ist dabei die vorgesehene Aufgabe des derzeitigen OBI-Standortes an der Heinrich-Hertz-Straße als Bau- und Heimwerkermarkt. Eine verbindliche Erklärung der Firma OBI GmbH + Co KG, im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Fortsetzung dieser Nutzung zu verhindern, ist deshalb erforderlich (s. Anhang).

##### **4.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Offenburg in seiner gültigen Fassung von 1992 ist das Gebiet als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist aber bereits im Verfahren. Das Plangebiet wird zukünftig als „Sondergebiet Einzelhandel“ ausgewiesen. Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde für das vorliegende Gebiet eine vorgezogene „punktuelle“ Änderung durchgeführt. („Empfehlung des Gemeinderates vom 20.10.1997 und Beschluß des „Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft“ vom 3.11.1997) und dem RP Freiburg zur Genehmigung gem. § 6 BauGB vorgelegt. Auf diese Weise wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB Rechnung getragen.



#### 4.3 Rahmenplanung

Das Gebiet der „westlichen Innenstadt“ zwischen Stadtmauer, Mühlbach und Kinzig nördlich der Kinzigvorstadt ist seit Mitte des 19. Jahrhunderts von großflächigen Gewerbebetrieben und Versorgungsanlagen besiedelt. Diese Betriebe unterliegen einem Strukturwandel, der sie zu Flächenreduzierungen oder Verlagerungen zwingt. Andererseits hat der städtische Wachstumsprozeß in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts die ursprüngliche Randlage „hinter der Stadtmauer“ in eine fast innerstädtische Standortsituation verwandelt. Das Mißverhältnis zwischen dem Standortvorteil „Innenstadt - Nähe“ und der derzeitigen unwirtschaftlichen Flächenausnutzung löst einen Veränderungsprozeß aus, der in eine geordnete Entwicklung gebracht werden muß.

Deshalb wurde 1984 der städtebauliche Ideenwettbewerb „westliche Innenstadterweiterung“ ausgeschrieben, der auf den Flächen der Textilfabrik innenstadtnahes Wohnen und andere höherwertige Nutzungen in Verknüpfung mit der Kinzigvorstadt als Aufgabenstellung formuliert. Die Ergebnisse des 1. Preisträgers konnten nur teilweise verwirklicht werden, hierzu zählt die Überplanung der Kinzigvorstadt einschließlich Bauer-Park mit Werkwohngebäuden und die Bebauung entlang der Wasserstraße - „Haus des Handwerks und Berufsbildungszentrum“ (Bauausführung in den 90er Jahren). Die Planung für den zentralen Teil des Otto-Geländes scheiterte an den Einsprüchen der Firma Burda und ihren Forderungen nach betrieblichen Erweiterungsflächen.

Im Juni 1996 stellte das Frankfurter Büro Speer + Partner eine Rahmenplanung für das Gelände in Form verschiedener Entwicklungsmodelle vor, mit denen die Stadt flexibler auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren könne. Neben einem anspruchsvollen Verwaltungsneubau am Stadteingang („Senatorpark I“) war bei allen Entwicklungsmodellen die direkte Anbindung an die Freiburger Straße und die Entwicklung des Mühlbach-Grünzugs fester Bestandteil der Planungen.

Diese Rahmenplanung wurde dann jedoch nicht förmlich beschlossen, da die Fa. Burda inzwischen für ihre Entwicklung andere Überlegungen verfolgt (s.u.).

Das der Planung zu Grunde liegende Vorhaben soll in folgenden Eckdaten zur städtebaulichen Entwicklung der „westlichen Innenstadt“ eingebunden werden: Erhalt und Entwicklung des Mühlbach-Grünzugs, langfristige Entwicklung von Wohnnutzung zwischen Mühlbach und Kronenstraße, nicht -



innenstadtbedeutsamer Einzelhandel im südlichen Abschnitt der Freiburger Straße, Erhalt der 50er-Jahre-Bauten der Burda-Druckerei, Gewerbenutzung im Bereich Schlachthof.

## 5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

### 5.1 Geltungsbereich und Bestand

Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des VEP sind im Kern deckungsgleich. Abweichend gehört die Kronenstraße und der Einmündungsbereich der Freiburger Straße an der Hauptstraße nicht zum Geltungsbereich des VEP.

Das Gelände des Planungsgebietes wird gegenwärtig als Gewerbegebiet genutzt. Die verschiedenen Grundstücke werden neu geordnet und die bestehenden Gewerbeanlagen sollen abgebrochen werden.

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt.

Die festgesetzten Straßen entsprechen den bestehenden Straßenführungen. Die Straßenprofile und die Verkehrsführung sind neu geordnet.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ umfaßt den größten Teil des räumlichen Geltungsbereiches.

In dem festgesetzten Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ist die Errichtung und der Betrieb eines Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 18.820 m<sup>2</sup> und mit der in 5.2.1 festgelegten Begrenzung der Sortimente zulässig (§9 Abs.1-BauGB / §11 Abs.3 BauNVO).

Außerhalb der mit Baugrenzen umgebenen Fläche ist ein Musterhaus mit einer Grundfläche von ca. 10 m x 10m vorgesehen dabei ist ein Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der Freiburger Straße einzuhalten.

#### 5.2.1 Begrenzung der Sortimente

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird bei der Art der baulichen Nutzung die Einzelhandelsnutzung unterschieden nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Im Sondergebiet ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, sofern diese als sog. Kernsortimente geführt werden, grundsätzlich ausgeschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sind allenfalls in der Form von Ergänzungen und



Johannes Mronz  
Hanspeter Kottmair  
Nicole Mronz  
Dipl.-Ing. Architekten

Randsortimente auf untergeordneter Fläche zulässig. Grundlage der Differenzierung nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist die Sortimentszusammenstellung der GMA von 1995.

Das Nutzungskonzept von OBI sieht auf einer Gesamt-Verkaufsfläche von 18.820 m<sup>2</sup> die Einrichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit 6.320 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Heimwerkerbedarf und 6.580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Baustoffe sowie einen Gartenmarkt mit 5.920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Zusätzlich sind 2.380 m<sup>2</sup> Lagernutzfläche vorgesehen. Im Rahmen dieses Nutzungskonzeptes dürfen folgende Warengruppen als sog. nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente ohne Flächenbegrenzung geführt werden.

- Eisenwaren
- Maschinen (im Sinne von heimwerkerspezifischen Maschinen)
- Werkzeuge
- Werkstatt
- Autozubehör
- Fahrradzubehör
- Elektro (im Sinne von Elektroinstallationsbedarf u.ä.)
- Leuchten
- Bad-Deko
- Bad-Ausbau
- Sanitärinstallation
- Farben
- Tapeten
- Innen-Deko
- Regale / Systemmöbel
- Küchen
- Teppichboden
- Aktionsfläche (im Sinne von Aktionsware mit baumarkttypischen Sortimenten)
- Möbelbau
- Holzzuschnitt
- Holz
- Bauelemente
- Baustoffe
- Fliesen
- Heizung, Klima, Ofen
- Gartenhardware
- Topfpflanzen
- Wohnen mit Pflanzen (im Sinne von Zubehör, Töpfen usw.)
- Beet- und Balkonpflanzen



- Gartenbau und -gestaltung
- Saison (im Sinne von gartenbezogenen Saisonartikeln)
- Camping
- Gartenmöbel, Grill

Für folgende zentrenrelevanten Randsortimente wird die Verkaufsfläche auf zusammen max. 700 m<sup>2</sup> festgelegt :

- Haushaltswaren (mit Beschränkung auf baumarkttypische Haushaltswaren, d.h. ohne Glas/Porzellan/Keramik/Besteck/Töpfe usw.)
- Bilder und Bilderrahmen
- Heimtierbedarf
- Heimtextilien (Gardinen und Zubehör usw.)
- Fachliteratur im Do-it-yourself-Bereich
- Schnittblumen

Zusätzlich wird die Verkaufsfläche für jede einzelne dieser Warengruppen auf max. 200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Darüber hinaus sind alle weiteren zentrenrelevanten Warensortimente auch als sog. Randsortimente ausgeschlossen.

Als Sondernutzungsform kann ausnahmsweise eine Verkaufsstelle für Backwaren auf einer Nutzfläche von max. 50 m<sup>2</sup> in den Bau- und Heimwerkermarkt integriert werden.

### 5.2.2 Bau- und Heimwerkermarkt

Die Fläche Bau- und Heimwerkermarkt sieht eine Bebauung mit dem zweigeschossigen OBI-Bau- und Heimwerkermarkt vor (Höhe ca. 16 m). Der Eingangs- und Verwaltungsbereich ist dreigeschossig geplant.

### 5.2.3 Gartencenter

Das Gartencenter ist an der Freiburger Straße gelegen, um städtebaulich einen angemessenen Übergang an der Westseite zu bieten. Die gewünschte städtebaulich prägende Raumkante wird in der Form eines Schmetterlingsdaches gebildet.

An der Nord- und Westseite ist bis zur Grundstücksgrenze ein eingezäunter Bereich für den Freiverkauf vorgesehen. Als Wetterschutz ist im Freien ein



überdachter Gang geplant. Der Gang ordnet sich deutlich gegenüber der städtebaulich prägenden Gebäudekante unter.  
Die geplanten Verkaufsflächen sind im Abschnitt 5.2 beschrieben.

### 5.3 Nebenanlagen

Unverzichtbar für ein Einzelhandelszentrum dieser Art und an diesem Standort mit entsprechender Fernwirkung sind Werbeanlagen verschiedenster Art. Die Großmaßstäblichkeit von Einzelhandelszentren findet in den Werbeanlagen ihre Fortsetzung. Es sind verschiedene Kategorien von Werbeanlagen vorgesehen:

a) Werbeanlagen am Gebäude (s.5.4)

b) Werbeanlagen mit Fernwirkung

Entlang der Freiburger Straße sind großmaßstäbliche Anlagen vorgesehen, die dem Besucher eine Orientierung bieten und dem Unternehmen die Möglichkeit zur Selbstdarstellung bietet.

Werbeanlagen entlang der Freiburger Straße (B3) müssen einen Mindestabstand zum Fahrbahnrand von 10 m einhalten und dürfen keine Werbung für Einzelprodukte enthalten (§9 Abs.1 und 4 BauGB / §22 Abs.1 StrG BW / §74 Abs.1 Nr.2 LBO BW).

Die Anlagen an der Straße sind in einem Zusammenhang zu gestalten und dürfen die städtebaulichen Ziele (Bildung von Raumkanten) und Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflussen. Hier sollen Fahnenmasten mit einer Höhe von 10,0 m sowie ein dreiseitiger Werbeturm mit einer Höhe von 18,50 m aufgestellt werden. An der östlichen Grenze erfolgt wiederum die Errichtung von Fahnen, um das Gesamterscheinungsbild abzurunden.

c) Temporäre Werbeanlagen im Gebäudebereich

Für begrenzte Zeit ist die Möglichkeit für Werbeanlagen aller Art zu schaffen. Diese sollen sich als solche deutlich von den im Zusammenhang entworfenen Anlagen ab. Sie weisen den Besuchern auf außergewöhnliche Aktivitäten und Aktionen hin.

### 5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Der Gesamtgebäudekomplex weist eine starke Gliederung auf, die dem Kunden ermöglicht, sich von der vorgelagerten Parkplatzfläche einen Überblick zu verschaffen und zielbewußt einen der drei Eingänge zu benutzen.



Johannes Mronz  
Hanspeter Kottmair  
Nicole Mronz  
Dipl.-Ing. Architekten

Das Hauptgebäude in Ost- Westrichtung erhält im oberen Bereich eine Aluminium-Well- bzw. Trapezblechfassade mit einer geringen Sickentiefe und farblich abgesetzten Lisenen. Der Baukörper in Nord- Südrichtung im Anschluß an das Parkhaus wird als leichte Stahl-Glaskonstruktion ausgebildet. Im EG befindet sich durchgängig eine durch farbige Stützen gegliederte Leichtbetonfassade. Die Fassaden werden durch großflächige Glaselemente gegliedert. Eine punktuell dauerhafte Begrünung wird in die Fassadengestaltung integriert.

Die Flachdachbereiche sind mit einer extensiven Begrünung vorgesehen. Sie erhalten nach Westen hin orientierte einseitig verglaste Sheddächer.

Der Dienstleistungs- und Servicebereich des Gebäudekomplexes setzt sich gegenüber dem Erdgeschoß durch eine zurückspringende Aluminium-Glasfassade ab.

Der Eingang wird durch einen vorspringenden Baukörper mit einer imposanten OBI-Media-Wand betont. Sie bildet einen besonderen Blickfang und Besucherinformation.

Als Baumaterial des Gartencenters ist eine leichte Stahl-Glas-Konstruktion vorgesehen. Es verfügt über ein attraktives, aufgeweitetes extensiv begrüntes Dach, das sich wohltuend von der bis dato üblichen Einheitsgewächshausstruktur abhebt.

Der Gang im Freibereich ist in Leichtbaukonstruktion mit Glasdach, losgelöst vom Hauptbaukörper geplant.

Die Realisierung des Parkhauses ist in einer leichten und transparenten Stahlkonstruktion vorgesehen.

Die Werbung an der Fassade der Baukörper soll sich in die Fassadengestaltung integrieren. Großmaßstäbliche Anlagen sind auf Fernwirkung ausgelegt, kleinere Anlagen bieten unmittelbare Orientierung.

## 5.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen außerhalb des VEP-Bereiches

Der Individualverkehr soll aus zwei Richtungen auf das Gelände des OBI-Bau- und Heimwerkermarktes geführt werden.

Von Westen bzw. stadteinwärts kommender Verkehr gelangt von der Hauptstraße über die Freiburger Straße auf das Grundstück.

Hier soll die Zufahrt zum OBI-Bau- und Heimwerkermarkt und zum südlich angrenzenden BURDA-Gelände über einen gemeinsamen Anschluß an die



Freiburger Straße erfolgen. Die geplante zukünftige südliche Grundstücksgrenze liegt mittig auf der Zufahrt.

Das Büro Dr. Brenner + Münnich hat zwei Varianten untersucht, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit bieten. Nach Abstimmung mit allen Fachbeteiligten (Polizei, Verkehrsbehörde, Stadtverwaltung, Straßenbauamt und OBI) wurde die Variante ausgewählt, die eine Lösung vergleichbar der Einmündung Wasserstraße mit einer Teilsignalisierung und einer durchgehenden zweistreifigen nichtsignalisierten Fahrbahn von Nord nach Süd vorsieht. Sie ist in der Planzeichnung dargestellt.

Im Zuge der Planungsmaßnahme soll auch die Radweglücke zwischen Hauptstraße und Wasserstraße auf der Ostseite der Freiburger Straße geschlossen werden.

Die Anlieferung zu OBI (8-10 Kleinlastwagen und 3-4 Sattelzüge pro Tag) erfolgt in Zu- und Abfahrt über die Wasserstraße (Schleife Stichstraße/Kronenstraße). Eine durchgehenden Verbindung für den Kfz-Verkehr zwischen der Haupt- und Wasserstraße wird nicht vorgesehen (zukünftige Wohnbebauung auf dem Otto-Gelände!). Die Notwendigkeit baulicher Veränderungen der Kronenstraße wurden geprüft und in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Die weiter geführten verkehrstechnischen Untersuchungen ergaben:

- Die geplante Einmündung OBI ist auch unter Berücksichtigung der aus der Restfläche BURDA später resultierenden Verkehrsaufkommen (580 Stellplätze) ausreichend leistungsfähig.
- Für den Bereich Kinzigbrücke / Hauptstraße / Kronenstraße ergab sich aus Gründen der Leistungsfähigkeit die Anforderung, daß in Spitzenstunden ca. 25% des Verkehrs aus oder zu dem OBI / BURDA Gelände über die Kronenstraße abgewickelt werden müssen.
- Die Fahrbeziehung Kinzigbrücke / Freiburger Straße stellt sich als der kritischste Verkehrsstrom dar. Selbst bei einer 25%igen Zu-/Ausfahrt über die Kronenstraße stellen sich hier in den Spitzenstunden deutliche Rückstauungen ein. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß sich die prognostizierten Verkehrsmengen aller Voraussicht nach erst deutlich nach dem Jahr 2010 insgesamt einstellen werden und heute nicht abgesehen werden kann, ob die eingerechneten Maximalzahlen durch die neuen Nutzungen auch so eintreten werden. Außerdem kommt hinzu, daß



nach Auffassung des Büros sich Verkehrsverlagerungen einstellen werden, u.a. auf Südring und Otto-Hahn-Straße, die die oben geschilderte Problematik wieder entzerren.

#### Verkehrsflächen auf dem Grundstück

An der Nordwestseite des Geltungsbereiches sichert die öffentliche Verkehrsfläche (bestehende Stichstraße) die Belieferung des OBI-Bau- und Heimwerkermarktes von der Wasserstraße aus. Über den am Ende der Stichstraße befindlichen Wendepunkt können kleinere Fahrzeuge das Gelände wieder verlassen.

Der Ver- und Entsorgungsverkehr wird an der nördlichen Grundstücksgrenze be- und entladen und verläßt das Gelände an der Nordostecke. Über die Kronenstraße kann der Ver- und Entsorgungsverkehr wieder auf die Wasserstraße oder auf die Hauptstraße gelangen.

Auf der geplanten südlichen Grundstücksgrenze zwischen den Ein-/Ausfahrten West und Ost verläuft die interne Haupterschließungsstraße zu den beidseitig angrenzenden Stellplatzbereichen des OBI-Bau- und Heimwerkermarkt und des südlich angrenzenden BURDA-Geländes. An diese Straße ist das Parkhaus angebunden.

Die Parkplatzbefestigung ist in Teilbereichen in „Ökosteinen“ vorgesehen.

Im rückwärtigen Grundstücksteil, in gleicher Bauflucht wie der OBI-Bau- und Heimwerkermarkt ist ein zweigeschossiges Parkhaus vorgesehen. Drei Parkebenen bieten ein Stellplatzangebot von ca. 260 Stellplätzen.

Der vorgelagerte ebenerdige Parkplatzbereich bietet ca. 313 Stellplätze auf dem Grundstück des OBI-Bau- und Heimwerkermarktes. Die geplante Grundstücksgrenze zum südlich angrenzenden Grundstück ist an dieser markierten gemeinsamen Parkplatz- und internen Verkehrsfläche vorgesehen, um die Anzahl der Zufahrten zu begrenzen und die Parkplatzflächen zusammenzufassen.

Die Stellplatzflächen werden mit Bäumen gegliedert.

Der ebenerdige Parkplatz und das Parkhaus sind im Einbahnverkehr eingerichtet.

## 5.6 Grünflächen

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird bis zum Wendepunkt ein ca. 1,5 m breiter Grünstreifen ausgebildet. Die östliche Grundstücksgrenze des Marktes erhält eine Zaunanlage. An beiden Grenzen sind in einem Pflanzabstand von ca. 13-15 m landschaftsgerechte Baumanpflanzungen vorgesehen.



Johannes Mronz  
Hanspeter Kottmair  
Nicole Mronz  
Dipl.-Ing. Architekten

An der Grenze zur Freiburger Straße wird ein Grünstreifen ausgebildet, der zusammen mit einer Stützmauer den Höhengsprung von bis zu ca. 1,0 m zur Straße ausgleicht. Der Straßenaufbau wird somit gesichert. Hier sind landschaftsgerechte Anpflanzungen von Sträuchern vorgesehen. Der auf dem Gelände befindliche Baumbestand (Platanen) soll nach Möglichkeit in die Außenanlagen integriert werden.

## 5.7 Altlasten

Für das geplante Gelände wurde im Auftrag der Stadt Offenburg (Auftragsnummer 92086) durch Büros Hydrosond, Kehl, am 15.12.1992 ein Geologisches Gutachten erstellt. Nach diesem Gutachten gibt es keine Einwände gegen eine Neubebauung hinsichtlich der Bodenverhältnisse. Gleichzeitig hat das Gutachten keine Altlasten im Geltungsbereich feststellen können.

Seit dem Datum des Gutachtens sind keine Veränderungen am Grundstück vorgenommen worden.

Das Landratsamt Ortenaukreis hat mit Schreiben vom 11.05.1998 weitergehende Untersuchungen gefordert. Diese werden im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durchgeführt.

## 6. Flächen

Das Planungsgrundstück verfügt über eine Fläche von 31.862 m<sup>2</sup>.  
Die Grundstücksflächen gliedern sich wie folgt:

- Grundstücksfläche	31.862 m <sup>2</sup>
- GFZ-relevante Fläche (incl. Parkhauserweiterung)	ca. 35.000 m <sup>2</sup>
- GRZ-relevante Fläche (incl. Verkehrsflächen)	ca. 30.000 m <sup>2</sup>
- Berechnete GFZ	ca. 1,1
- GFZ maximal	1,4
- GRZ maximal	1,0
- bebaute Fläche (ca. 43,5% der Grundstücksfläche)	13.910 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen (ca. 52,5% der Grundstücksfläche)	16.724 m <sup>2</sup>
- Grünfläche (ca. 3,5% der Grundstücksfläche)	1.066 m <sup>2</sup>
- Fläche Ökopflaster (50%) (ca. 0,5% der Grundstücksfläche)	162 m <sup>2</sup>



## 7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

### a) Klima und Luft

Unter Betrachtung der gegenwärtigen Nutzung als Gewerbegebiet sind keine wesentlichen gesamtstädtische Veränderungen hinsichtlich Emissionen Klima und Luft zu erwarten.

### c) Lärm

Unter Betrachtung der gegenwärtigen Nutzung als Gewerbegebiet sind keine wesentlichen gesamtstädtische Veränderungen hinsichtlich Emissionen Lärm zu erwarten.

### d) Grundwasser

Das geplante Baumaßnahme ist ohne Unterkellerung geplant. Die Verkehrsanlagen werden entsprechend der gültigen Vorschriften versiegelt. Es sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

### f) Grünanlagen

In der bisherigen Nutzung als Gewerbegebiet ist auf dem Gelände keine Grünplanung betrieben worden. Es sind keine nennenswerten Baumbestände vorhanden. Auf dem bestehenden Stellplatzbereich sind 38 Platanen vorhanden, die nach Möglichkeit in die Planung integriert werden.

Im Rahmen der Neugestaltung wird das Grundstück mit Anpflanzungen verschiedenster Art versehen.

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden in einem Grünstreifen landschaftsgerechte großkronige Bäume gepflanzt.

An der Freiburger Straße ist auf einem Grünstreifen eine Anpflanzung mit landschaftsgerechten Sträuchern geplant.

Auf dem ebenerdigen Stellplatzbereich ist eine Begrünung mit Bäumen als Einzelbäume in Gliederung der Parkplätze (ca. ein Baum je acht Stellplätze) vorgesehen.

Darüber hinaus sind alle Flachdachbereiche mit einer extensiven Begrünung geplant, sofern funktionale Belange nicht entgegenstehen (z.B.



Dachverglasung). Die Fassaden werden ebenfalls mit Grünanlagen versehen (siehe „geplante bauliche Nutzung,“)

Die Parkplatzbefestigung ist teilweise in „Ökosteinen,“ vorgesehen.

## 8. Realisierung

Parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Die Durchführung des Vorhabens ist in zwei Abschnitten vorgesehen; der Ausbau der Freiburger Straße erfolgt parallel zum 1. Bauabschnitt des Vorhabens. Der Durchführungsvertrag wird dem Gemeinderat vor Satzungsbeschluß über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgelegt.

Köln,  
30. Juni 1998