

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „GÜTERBAHNHOF-NORD 2“**

**OFFENBURG-BOHLSBACH**

## **BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG**

**MÄRZ 2015**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**

**301.3110.26.2-16**

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

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, wie die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Güterbahnhofareals an der Okenstraße künftig städtebaulich entwickelt werden sollen. Für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entlang der Okenstraße war eine Entwicklung in 4 Abschnitten vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Strukturkonzepts hat die Stadt Offenburg im Dezember 2003 mit den jeweiligen Eigentümern der Areale, auf der einen Seite der Deutschen Bahn AG für das Ausbesserungswerk und auf der anderen Seite der „aurelis asset GmbH“ (nachfolgend aurelis) für die Entwicklung des Güterbahnhofs einen städtebaulichen Rahmenvertrag abgeschlossen.

Die im städtebaulichen Strukturkonzept vorgesehenen ersten beiden Entwicklungsabschnitte wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ überplant, der im Jahr 2010 als Satzung beschlossen wurde.

Nachdem das Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof-Süd“ abgeschlossen ist und umfangreiche bauliche Entwicklungen unterschiedlicher Gewerbebetriebe und die Erschließung von Seiten der aurelis stattfanden, sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des nördlichen Güterbahnhofareals geschaffen werden. Dieser Bereich ist in zwei Bebauungspläne unterteilt, den zukünftigen Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ und den hier vorliegenden Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2425/5, 2425/6, 2425/7 und im Osten durch die westliche Lärmschutzwand der Rheintalbahn begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Gemarkungsgrenze Offenburg/Bohlsbach. Der westliche Rand der Okenstraße bzw. im weiteren Verlauf der Bundesstraße 3 ist die Grenze des Bebauungsplans im Westen.

## **3. Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 44.800 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup>, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Die Einzelfallprüfung wurde bereits durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung) und kam zum Ergebnis, dass sich keine negativen Umweltauswirkungen ergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt die Flächen als gewerbliche Bauflächen sowie als Bahnanlagen dar. Da ein großer Bereich des Geltungsbereichs eisenbahnrechtlich gewidmet ist, kann für diese Flächen keine Festsetzung eines Gewerbe- oder Industriegebiets gemäß Baunutzungsverordnung erfolgen. Es werden für diese Bereiche Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Bahn festgesetzt. Es sind allerdings bahnaffine Gewerbebetriebe zulässig. Aus diesem Grund kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, da gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

#### **5. Angaben zum Bestand**

##### **5.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Güterbahnhofareals. Durch seine Lage an der nördlichen Stadteinfahrt nimmt das Plangebiet eine besondere städtebauliche Funktion ein.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ wird im Süden und Norden durch die Grundstücksgrenzen des Betriebsgeländes der Firma Leber Rohstoffe und im Osten durch die Lärmschutzwand der Bahnanlage begrenzt. Im Westen begrenzt der westliche Rand der Okenstraße bzw. der Bundesstraße 3 den Rand des Geltungsbereichs.

Auf dem größten Teilbereich des Plangebiets befindet sich der bestehende Betrieb eines Rohstoffhändlers. Auf dem restlichen Bereich befinden sich unterschiedliche Gewerbebetriebe, außerdem ist der östliche Teilbereich als Bahnanlage genutzt. Eine Besonderheit des Plangebiets stellt der bestehende Bahnanschluss dar. Dieser direkte Bahnanschluss einer gewerblich genutzten Fläche ist innerhalb des Stadtgebiets Offenburg nahezu einzigartig.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Der Vorfluter Winkelbach führt durch das Plangebiet. Dieser ist in einigen Bereichen verdohlt und verläuft dort unterirdisch.

##### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die private Straße „Am Güterbahnhof“, die im nördlichen Teil des Geltungsbereichs von der Bundesstraße in das Plangebiet führt und von Süden über den geplanten Wendehammer im Bebauungsplangebiet „Güterbahnhof-Nord 1“.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender Nutzungen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans sowie die Ermöglichung der Umnutzung einer Teilfläche, die nicht mehr für Bahnzwecke benötigt wird. Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs soll der Betrieb von Gleisanschlüssen auch zukünftig ermöglicht werden. Weiter sind Art und Maß der zulässigen Bebauung so geregelt, dass bei künftigen Entwicklungen die Erfordernisse einer gestalteten Stadteinfahrt und nachbarliche Belange berücksichtigt sind. Analog zu dem südlichen angrenzenden Güterbahnhofareal ist im Bebauungsplanentwurf die Anlage eines neuen Rad- und Gehwegs sowie eines Grünstreifens an der Okenstraße vorgesehen, um den nördlichen Stadteingang von Offenburg aufzuwerten. Eine darüber hinausgehende innere öffentliche Erschließung des Betriebsgeländes ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts gesteuert. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen werden sollen. In den Sondergebieten SO Bahn sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.

Weiter sollen auch Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg ausgeschlossen werden. Nur die Unterart Diskothek / Tanzcafé kann aufgrund geringerer Störpotenziale bezogen auf Gewerbelagen in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit ist darin begründet, dass Gewerbelagen eine geringere Lärmsensibilität aufweisen und von der Ansiedlung einer Diskothek in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge ausgehen.

### **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist eisenbahnrechtlich als Bahnanlage gewidmet. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Okenstraße. Für das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2425/12 im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde die eisenbahnrechtliche Entwidmung durch den Eigentümer beantragt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bedeutet dies, dass für die Grundstücke, bei denen die eisenbahnrechtliche Widmung weiterhin besteht, gegenwärtig kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden kann, welches der Nutzung als Bahnanlage widerspricht. Aus diesem Grund ist die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten bei diesen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Bereich, für den bereits die Entwidmung beantragt ist, kann als Gewerbegebiet festgesetzt werden, sobald die Entwidmung erfolgt ist.

Die Bereiche, die bisher nicht von Eisenbahnzwecken freigestellt werden sollen, sollen im zukünftigen Bebauungsplan als Sondergebiete SO Bahn festgesetzt werden. Zulässig ist die Unterbringung von Bahnanlagen.

Da das Bebauungsplangebiet über einen direkten Bahnanschluss verfügt und dies für Gewerbebetriebe, die Güter auf die Eisenbahn verladen bzw. Güter über die Eisenbahn erhalten besonders attraktiv ist, sind zusätzlich in den Sondergebieten SO Bahn 1-9 nicht erheblich belästigende bahnaffine Gewerbegebiete zulässig, soweit durch diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird. In den Sondergebieten SO Bahn 1-3 sind bahnaffine Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit durch diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Als bahnaffine Betriebe werden Gewerbebetriebe bezeichnet, die Güter auf die Eisenbahn verladen bzw. Güter über die Eisenbahn erhalten.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bereits bestehenden nicht-bahnaffinen Gewerbebetriebe können in den festgesetzten Sondergebieten SO Bahn 1-9 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigen, die Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und die Baumaßnahme städtebaulich vertretbar ist.

Aufgrund der Zweckbestimmung der Sondergebiete Bahn und der oben beschriebenen Besonderheit des vorhandenen Gleisanschlusses sind in allen Sondergebieten Bahn Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Auch Vergnügungsstätten sind in allen Sondergebieten aus den oben genannten Gründen unzulässig.

Da das Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten in gewerblichen Lagen vorsieht, sind in den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig. Der Verkauf von Produkten und Waren, welche die Gewerbebetriebe im Plangebiet selbst produzieren, selbst verarbeiten oder in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit der vom Hauptbetrieb im Plangebiet angebotenen Dienstleistung stehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden (Werksverkauf), sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts gewahrt bleiben. Der Verkauf muss im baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsnutzung muss der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Die Größe der Verkaufsfläche darf dabei maximal 10 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

Wie im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg empfohlen, sind in den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten unzulässig, die Unterart Diskothek / Tanzlokal kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Östlich des Geh- und Radwegs entlang der Okenstraße wird südlich der zu entwidmenden Fläche ein Sondergebiet SO Bahn Grün festgesetzt. Das Sondergebiet SO Bahn Grün dient dazu, analog der südlich angrenzenden Bebauungspläne eine Begrünung entlang der nördlichen Stadteinfahrt und eine Eingrünung der Gewerbebetriebe zu erreichen. Zulässig sind Bahnanlagen sowie Grünflächen. Bahnaffine und andere Gewerbebetriebe sind nicht zulässig.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Tiefgaragen gilt nicht für Bahnanlagen nach Allgemeinem Eisenbahngesetz in Verbindung mit § 38 BauGB innerhalb der eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen.

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

In den Baugebieten wird im Sinne des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Fläche und in Anlehnung an die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird nicht getroffen. Dementsprechend gelten die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe, welche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 12 m beträgt, orientiert sich an der maximalen Gebäudehöhen der südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Eine Geschosszahl wird nicht festgesetzt, da die Volumen der Baukörper durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend bestimmt sind und damit der Ausnutzung dieser Bauvolumen durch individuelle Gebäudekonzeptionen größere Spielräume geboten werden.

Um die Ausstattung der Gebäude mit notwendigen zusätzlichen Gebäudeteilen wie z.B. Aufzugsturm, Klimaanlage u.a. nicht zu beeinträchtigen, werden Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in geringem Umfang zugelassen.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen definieren Baufenster, die große Gestaltungsspielräume für die Platzierung und Ausbildung der Gebäude offen lassen.

Die Baugrenzen rücken von den Grundstücksgrenzen deutlich ab, damit die Herstellung eines städtebaulich wirksamen Grünstreifens zur Nutzungsgliederung und Freiflächengestaltung gewährleistet werden kann. Entlang der Erschließungsstraßen sind auf der privaten Grünfläche die grünordnerischen Festsetzungen wie Baumpflanzungen unterzubringen.

Entlang der Bundesstraße werden Baulinien festgesetzt mit dem Ziel, die zukünftige Bebauung in einer raumprägenden Bauflucht an die Bundesstraße heranzurücken. Die Möglichkeit, von diesen Baulinien um 5 m nach Osten abzuweichen, eröffnet der Gebäudeanordnung größere Nutzungs- und Gestaltungsfreiheit innerhalb der Baufenster.

## **6.5 Bauweise**

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

## **6.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nicht überbaubaren Flächen, welche sich überwiegend entlang der Bundesstraße 3 befinden, sollen, um eine hochwertig gestaltete, begrünte Stadteinfahrt zu erhalten, frei von jeglicher Bebauung bleiben.

## **6.7 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten große Gestaltungsspielräume, die die Integration von Stellplätzen und oberirdischen Garagen ermöglichen. Die nicht überbaubaren Flächen, welche sich überwiegend entlang der Bundesstraße 3 befinden sollen, um eine hochwertig gestaltete, begrünte Stadteinfahrt zu erhalten, frei von jeglicher Bebauung bleiben.

Stellplätze für Pkw sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen und mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Damit wird neben den gestalterischen Anforderungen im Rahmen der Möglichkeiten auch ökologischen Aspekten wie der Grundwasserneubildung entsprochen. Bei Flächen, die aus funktionalen oder rechtlichen Gründen eine andere Befestigung erfordern (z. B. Lieferverkehr, Abstellflächen für Lkw, Flächen, auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt), wird auf eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung verzichtet.

## **6.8 Lärmschutz**

Durch die gemäß dem Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Nutzungen sollen die schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keinen unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen ausgesetzt werden. Zu diesem Zweck wurde von der FIRU GfI, der Gesellschaft für Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ erstellt. Bei dieser Schalltechnischen Untersuchung wurden zur Beurteilung die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung (TA) Lärm herangezogen.

Die vorgesehenen Sonder- bzw. Gewerbegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in Teilflächen untergliedert. Für die Baugebietsteilflächen werden unterschiedliche Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Tag- und Nachtzeitraum gemäß DIN 45691 bestimmt, welche sicherstellen, dass die Planwerte eingehalten werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die geplanten Sondergebiete Bahn 4-9 liegen am Tag zwischen 54 und 59 dB(A). In allen diesen Teilflächen unterschreiten sie den Anhaltswerten der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m<sup>2</sup>. In den Sondergebietsteilflächen Bahn 1-3 liegen die Emissionskontingente

zwischen den Anhaltswerten der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und Industriegebiete von 65 dB(A)/m<sup>2</sup>. Die Emissionskontingente für die geplanten Sondergebiete Bahn 4-9 und Gewerbegebiete unterschreiten den Anhaltswert der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete am Tag von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> um 1 bis 6 dB(A). Die im Nachtzeitraum erforderlichen Emissionskontingente liegen in allen Sondergebietsteilflächen und den Gewerbegebieten deutlich unterhalb der Anhaltswerte der DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und Industriegebiete von 65 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Auf der Grundlage der in den textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden für die maßgeblichen Immissionsorte die zulässigen Immissionskontingente nach dem einfachen Verfahren der TA Lärm unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet. Mit den festgesetzten Geräuschkontingenten werden die Planwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten.

## **6.9 Örtliche Bauvorschriften**

### **Dächer**

Dauchaufbauten sind aus blendfreiem Material herzustellen, da durch Reflektionen unerwünschte Lichteffekte und damit verbundene Beeinträchtigungen entstehen können.

### **Einfriedigungen**

Zum Schutz des Ortsbildes werden Einfriedigungen in der Höhe auf 2,0 m begrenzt. Um das Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen werden Einfriedigungen aus Stacheldraht ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind im Sinne einer städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die jedoch einen großen Handlungsspielraum bieten. Werbeanlagen auf den privaten Grünflächen sind unzulässig. Zudem müssen sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen und von der Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Damit wird einem unerwünschten „Werbewildwuchs“ auf den Dachflächen entgegen gewirkt.

Damit die Werbeanlagen keinen zu großen Bereich der Gebäudefassaden einnehmen, wurde die Summe der Werbeflächen auf der jeweiligen Fassade auf 10% der Fassadenfläche, insgesamt aber auch nicht mehr als 90 m<sup>2</sup>, beschränkt. So können die Gewerbe auf sich aufmerksam machen, dominieren jedoch mit ihrer Werbung nicht die Gebäude an der Stadteinfahrt.

Darüber hinaus wurden sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Großbildwände mit wechselnden Bild Darstellungen sowie Videowände ausgeschlossen. Diese örtliche Bauvorschrift dient zur Sicherung der Gestaltungsqualität des Plangebiets und soll nebenbei dazu beitragen, dass der Verkehr auf der Bundesstraße 3 / Okenstraße nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig dient die Regelung auch der Sicherung der Wohnqualität der angrenzenden Wohnnutzung und der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen.

## 7. Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 44.800 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup>. Allerdings ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen. Wenn durch die in Anlage 2 genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a BauGB erfolgen. In diesem Fall kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG ist zudem für den Bau eines Städtebauprojekts für die „in sonstigen Gebieten“ (im Unterschied zum Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ab der Prüfschwelle von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich. Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls richtet sich nach den Kriterien in Anlage 2 des UVPG. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn von dem Vorhaben nach überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage) sowie die Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurden durchgeführt und kommen zum Ergebnis, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale sowie der Nutzungen, Qualitäten und Sachgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten. Der Bebauungsplan bereitet auch keinen Eingriff vor, da der Bereich bereits komplett gewerblich genutzt

Die Umweltbelange sind im Bebauungsplan durch mehrere Festsetzungen zur Begrünung berücksichtigt. Es ist u.a. eine private Grünfläche festgesetzt, die zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen ist, zur Einfassung der Gewerbegrundstücke sowie zur Verbesserung des Wasserhaushalts und des Kleinklimas. Es ist eine Mindestbepflanzung von Baugrundstücken und Kfz-Stellplätze durch großkronige Laubbäume als Lebensraum, zur Verbesserung des Kleinklimas und somit zur Kompensation von Eingriffen festgesetzt. Eine Begrünung von mindestens 25% der Fassadenlänge durch Rankgewächse bei Gewerbegebäuden, die neu hergestellt werden, ist in den textlichen Festsetzungen geregelt. Diese Begrünungsmaßnahme dient der einheitlichen städtebaulichen Gestaltung, zur Vermeidung dominanter Fassadenflächen und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung an der Fassade möglich ist, kann hiervon abgesehen werden. Es muss allerdings durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass der gleiche naturschutzfachliche Kompensationserfolg erreicht werden kann. Dies kann beispielsweise durch die Pflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen

geschehen. Pro 150 m<sup>2</sup> nicht begrünter Fassadenfläche ist dabei ein Baum zu pflanzen. Weiter sind in allen Baugebieten bei Neubauten Flachdächer extensiv zu begrünen. Auch hier kann in begründeten Ausnahmefällen, in denen nutzungsbedingt keine Dachbegrünung möglich ist, von dieser abgesehen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass der gleich naturschutzfachliche Kompensationserfolg erreicht werden kann. Dies kann an Stelle der Dachbegrünung beispielsweise durch die Pflanzung von großkronigen heimischen Laubbäumen erfolgen. Pro 30 m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche ist dabei ein Baum zu pflanzen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient vor allem der Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Altstandorte „Mineralöl Shell“, „Tanklager BP“, „Tanklager Klöckner“ und eine Altablagerung „Schambach (DB Deponie)“. Alle genannten Altstandorte und die Altablagerung wurden hinsichtlich des Wirkungspfads Boden – Grundwasser auf dem Beweismiveau „BN = 1“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsflächen in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrenverdachtserkundung / Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Die betroffenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Flächen gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder bei denen dazu heute ein begründeter Verdacht besteht.

## **8. Realisierung**

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Geh- und Radweg, Entwässerung) soll zwischen der Stadt Offenburg und der Aurelis als Grundstückseigentümer oder mit ihrem Rechtsnachfolger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

## **9. Kosten**

In dem Erschließungsvertrag sollen die technischen Ausbaustandards festgelegt und die Kosten zur Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der Aurelis übertragen werden. Die Umsetzung der baulichen Maßnahme wird dann für die Stadt Offenburg somit voraussichtlich kostenneutral sein. Die Stadt Offenburg wird aber künftig für die Unterhaltung des neu gebauten Geh- und Radwegs und für die technische Infrastruktur verantwortlich sein.

## **10. Flächenbilanz**

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Güterbahnhof – Nord 2“ stellt sich wie folgt dar:

Fläche Geltungsbereich	7,9 ha	100%
Sondergebiet SO Bahn	4,5 ha	57%

Gewerbegebiet GE	1,1 ha	14%
Bahnanlagen	1,3 ha	16,4%
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha	1,2%
Verkehrsflächen	0,9 ha	11,4%