

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

**OFFENBURG-BOHLSBACH**

**TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN  
+  
ÖRTLICHE  
BAUVORSCHRIFTEN**

**ENTWURF**

**STADT OFFENBURG**

**MÄRZ 2015**

**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**

**301.3110.26.2-16**

## **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 25.01.2012 (GBl. S. 65)

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Sondergebiete SO Bahn**

- 1.1.1 Die festgesetzten Sondergebiete SO Bahn dienen der Unterbringung von Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG. Sie dienen weiter der Unterbringung von bahnaffinen Gewerbebetrieben, die Güter auf die Eisenbahn verladen bzw. über die Eisenbahn erhalten.
- 1.1.2 Zulässig sind Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG.
- 1.1.3 In den Sondergebieten SO Bahn 1-9 sind weiter nicht erheblich belästigende bahnaffine Gewerbebetriebe zulässig, soweit hierdurch die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird.
- 1.1.4 In den Sondergebieten SO Bahn 1-3 sind weiter bahnaffine Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit hierdurch die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird.
- 1.1.5 Im Sondergebiet SO Bahn Grün sind bahnaffine Gewerbebetriebe nicht zulässig. Private Grünflächen sind zulässig, soweit hierdurch die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird.

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

1.1.7 In den festgesetzten Sondergebieten SO Bahn sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

§ 11 Abs. 2 BauNVO

## **1.2 Gewerbegebiete GE**

1.2.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerien, Parfümwaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck und Silberwaren
- Musikalien, Ton- und Bildträger
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör

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). Der Verkauf muss im baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Maximal darf 10% der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs zu Verkaufszwecken zur Verfügung gestellt werden.

§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.2.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Diskotheken und Tanzlokale können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1.2.3 Die Nutzung als Gewerbegebiet gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzungen ist erst nach der erfolgten Freistellung von

Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG der betreffenden Grundstücke zulässig.

Vor erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist eine Nutzung wie folgt zulässig:

- Für die Fläche „GE 1“ gemäß zeichnerischem Teil ist eine Nutzung als Sondergebiet SO Bahn GE 1 gemäß Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen zulässig.
- Für die Fläche „GE 2“ gemäß zeichnerischem Teil ist eine Nutzung als Sondergebiet SO Bahn GE 2 gemäß Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen zulässig.

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlage.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 3 BauNVO

2.2 Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gilt nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

## **2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

2.3.1 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist das bestehende Gelände an der Mitte des Gebäudes.

Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch den obersten Punkt der Dachfläche.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

2.3.2 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Aufzugsturm oder technische Funktionsbauten sind auf einer Fläche von maximal 10% der Dachfläche bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

§ 18 Abs. 2 BauNVO

## **3 Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Von den Baulinien in den Sondergebieten und den Gewerbegebieten kann innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) um bis zu 5 m abgewichen werden.

§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO

3.2 Die Baugrenzen bzw. Baulinien gelten nicht für Bahnanlagen im Sinne des § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

§ 23 BauNVO

## **4 Bauweise**

In allen Gewerbegebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, es gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

## **5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) der Baugebiete zulässig.

§ 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Diese Beschränkung gilt nicht für Bahnanlagen im Sinne des § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

## **6 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) der Baugebiete zulässig.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

Diese Beschränkung gilt nicht für Bahnanlagen im Sinne des § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

## **7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 7.1 Pkw-Stellplätze und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.
- 7.2 Im Plangebiet sind auf Baugrundstücken pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup>, abzüglich der für Pkw-Stellplätze erforderlichen Flächen mindestens jedoch einmal pro Grundstück, ein großkroniger heimischer Laubbaum in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume in der entsprechenden Qualität werden angerechnet.
- 7.3 Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubbäumen in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu bepflanzen und zwar alle 6 Stellplätze (je 75 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche) ein Laubbaum.
- 7.4 Entlang der Ostseite der Bundesstraße sind die festgesetzten Bäume zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Bundesstraße ist auf der Ostseite zu bepflanzen mit Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“. Als Sortierung ist eine Pflanzgröße von mindestens 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu wählen. Baumscheiben müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Gemäß den Richtlinien ist ein Wurzelraum mit einem Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Der Bereich der

Baumscheiben ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.5 Die Festsetzungen 7.1 bis 6.4 gelten in den Sondergebieten SO Bahn nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.
- 7.6 Für die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche ist diese Nutzung erst nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig.

Vor erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist eine Nutzung als Sondergebiet SO Bahn Grün gemäß Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen zulässig.

§ 9 Abs. 2 BauGB

## **8 Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen**

- 8.1 Die privaten Grünflächen sind nach folgender Maßgabe zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, mit:
- Grünland
  - Pflanzung mit einheimischen Gehölzen und / oder Stauden
- 8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 40% zu begrünen.
- 8.3 In allen festgesetzten Baugebieten sind bei allen Gebäuden, sofern es sich dabei nicht um bestehende Bebauung handelt, mindestens 25% der jeweiligen Fassadenlänge durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als Mindestwert gilt 1 Pflanze / 5 lfm Fassade. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von Fassadenbegrünung abgesehen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sicher gestellt wird, dass der gleiche naturschutzfachliche Kompensationserfolg erreicht werden kann. Dies kann an Stelle der Fassadenbegrünung von 25% der Fassadenfläche beispielsweise durch die Pflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang geschehen. Pro 150m<sup>2</sup> nicht begrünter Fassadenfläche ist dabei ein Baum zu pflanzen.
- 8.4 In allen Baugebieten sind bei Neubauten Flachdächer extensiv zu begrünen. In begründeten Ausnahmefällen, in denen nutzungsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen sicher gestellt wird, dass der gleiche naturschutzfachliche Kompensationserfolg erreicht werden kann. Dies kann an Stelle der Dachbegrünung beispielsweise durch die Pflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang geschehen. Pro 30m<sup>2</sup> nicht begrünter Dachfläche ist dabei ein Baum zu pflanzen.

- 8.5 Diese Festsetzungen gelten in den Sondergebieten SO Bahn nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

## 9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Auf der Fläche R 1 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu sichern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

## 10. Lärmschutz

In den Sondergebietsteilflächen SO Bahn 1-9 und in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1-2 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,k}$  nach DIN45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK,k}$  in dB

Baugebietsteilfläche	$L_{EK}$ Tag dB(A)	$L_{EK}$ Nacht dB(A)
GE 1, SO Bahn 8 und 9	58	43
SO Bahn 7	58	43
SO Bahn 6	54	39
GE 2, SO Bahn 4	59	46
SO Bahn 5	58	45
SO Bahn 1	65	50
SO Bahn 2	62	46
SO Bahn 3	60	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anhang A4 DIN 45691. Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen

maßgeblichen Immissionsorten das jeweils zulässige Immissionskontingent des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Diese Beschränkungen gelten nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO  
bzw. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 bis 7 LBO

### **1. Dächer**

1.1 Dachaufbauten sind aus blendfreiem Material herzustellen.

1.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser zu verhindern.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### **2. Einfriedigungen**

2.1 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.2 Einfriedigungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Schutzstreifen einhalten.

2.3 Einfriedigungen dürfen maximal 2,00 m hoch sein.

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

### **3. Werbeanlagen**

3.1 Werbeanlagen sind in den Sonder- und Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen auf privaten Grünflächen sind unzulässig.

3.2 In den Sonder- und Gewerbegebieten müssen Werbeanlagen an Gebäuden unterhalb der Traufe liegen und zur Traufe einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten.

3.3 In den Sonder- und Gewerbegebieten darf die Fläche aller Werbeanlagen an einer Fassadenseite in der Summe insgesamt 10% der jeweiligen Fassadenfläche und insgesamt mehr als 90 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

3.4 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, Großbildwände mit wechselnden Bilddarstellungen und Videowände (z.B. sog. City-Light-Boards) sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **4. Bahnanlagen**

4.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften gelten nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG i.V.m. § 38 BauGB.

### **KENNZEICHNUNGEN**

#### **1. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Altstandorte:

Nr. 2 Altstandort „AS Mineralöl Shell“

Nr. 3 Altstandort „AS Tanklager BP“

Nr. 4 Altstandort „AS Tanklager Klöckner“

Nr. 5 Altablagerung „AA Schambach (DB Deponie)“

Die oben genannten Altstandorte und die Altablagerung wurden hinsichtlich des Wirkungspfads Boden – Grundwasser auf dem Beweisniveau „BN = 1“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsflächen in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung / 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.

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

### **HINWEISE**

#### **1. Denkmalschutz**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu

belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **2. Mögliche Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann im Bereich des Güterbahnhofs nicht ausgeschlossen werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr dürfen daher keine Boden greifenden Maßnahmen durchgeführt werden, bevor nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst das Vorhandensein von Gefahren durch Kriegsalllasten ausgeschlossen werden kann. Ggf. muss das Gelände durch ein Fachunternehmen bzw. einen Fachkundigen auf Kampfmittel untersucht und ggf. geräumt werden. Weitere Auskünfte erteilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Telefon 0711/904-40000, [kbd@rps.bwl.de](mailto:kbd@rps.bwl.de).

## **3. Schutz von Telekommunikationslinien**

Bei einer Pflanzung von Bäumen entlang der Okenstraße sind Wurzelschutzmaßnahmen für das dort verlaufende Telekom-Kabelpaket erforderlich.

## **4. Eisenbahnrechtliche Widmung**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Okenstraße eisenbahnrechtlich gewidmet. Für eine Teilfläche ist durch den Eigentümer eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt.

Offenburg, den

Die Oberbürgermeisterin  
Edith Schreiner