



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	06.07.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	27.07.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplans Nr. 16 „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ durch den Gemeinderat herbeizuführen. Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Regelung von Vergnügungsstätten im Plangebiet. In der Vorlage werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind, dargestellt. Die Verwaltung nimmt eine Bewertung der einzelnen Stellungnahmen vor. Der Satzungsbeschluss kann dementsprechend erfolgen.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

3. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Regelung von Vergnügungsstätten war eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans im Jahr 2011. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hatte bereits am 11.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ aufzustellen, um auch im nördlichen Bereich des Güterbahnhofsareals die zukünftig zulässigen Nutzungen verbindlich zu regeln. Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren wurde am 19.12.2011 eine Veränderungssperre erlassen. Insbesondere aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung und damit verbundener planerischer und rechtlicher Fragestellungen konnte das beabsichtigte qualifizierte Bebauungsplanverfahren einige Zeit nicht weiter fortgeführt werden. Aus diesem Grund wird zunächst ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 b Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgestellt werden. Es handelt sich dabei um ein neues Rechtsinstrument, das durch eine Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 eingeführt wurde. Ein qualifizierter Bebauungsplan für diesen Bereich befindet sich nun in Aufstellung und liegt momentan öffentlich aus (siehe Drucksache-Nr. 016/15).

Ziel des Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen und auf diese Weise mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

vermeiden. Die Entscheidung, Vergnügungsstätten in diesem Gebiet künftig auszuschließen, beruht auf dem durch einen Gutachter erstellten Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg. Dieses Konzept wurde durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten in Offenburg dar.

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 2 b BauGB festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Die Unterart Diskothek / Tanzlokal wird nur ausnahmsweise zugelassen.

Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auf, welche insbesondere auch die in § 9 Abs. 2 b BauGB genannten Zielsetzungen betreffen.

Gemäß dem Gutachter wird die weitere Entwicklung des Standortes Güterbahnhof (Plangebiet) in erster Linie durch die zukünftige Nutzung der früheren Bahnflächen bestimmt. Die Flächenreserven bieten die Chance einer Stabilisierung und Stärkung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Eine Besonderheit im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ stellt der bestehende Bahnanschluss dar, durch welchen das Gebiet vor allem für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbes geeignet ist und über eine im Stadtgebiet Offenburg nahezu einmalige Infrastruktur verfügt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde aus diesem Grund eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets darstellen.

Die Störung und Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnfunktionen, wie sie in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf der westlichen Seite der Bundesstraße 3 in den festgesetzten Mischgebieten und einem Allgemeinen Wohngebiet bestehen, sind gemäß Gutachter weitere Konfliktpunkte, die durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nicht allgemein zulässig sind, besteht laut Gutachter die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.

Der Gutachter empfiehlt weiter, die Unterarten Diskotheken / Tanzlokale in dem zukünftigen Bebauungsplan nicht auszuschließen, aber nur ausnahmsweise zuzulassen. Der Störgrad von Diskotheken / Tanzlokale auf Gewerbelagen sei geringer als bei anderen Vergnügungsstätten. Wie im Gutachten dargestellt, haben

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Diskotheken und Tanzlokale in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität. Bei der Prüfung, ob die Ausnahmeveraussetzungen vorliegen, ist in jedem Einzelfall eine Bewertung vorzunehmen, ob durch die Diskothek bzw. das Tanzlokal Störungen z.B. aufgrund von Lärm- und Verkehrsbelastungen auf die benachbarten Wohnlagen entstehen.

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

02.03.2015	Vorberatung zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
23.03.2015	Beschluss zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
07.04. – 08.05.2015	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

6. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 07.04.-08.05.2015 zum Entwurf des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6.2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46–Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde Schreiben vom 16.04.2015

Das Bebauungsgebiet „Güterbahnhof-Nord 2“ Gemarkung Offenburg befindet sich etwa 5,0 km nördlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Offenburg außerhalb dessen beschränkten Bauschutzbereich sowie 1,38 km nördlich des Hubschraubersonderlandeplatzes am Kreiskrankenhaus Offenburg.

Von Seiten des Referats 46 – Verkehr – zivile Luftfahrtbehörde, werden gegen das o.g. Verfahren keine Einwände erhoben, da Belange der zivilen Luftfahrt hierbei voraussichtlich nicht berührt sind. Sollten technische Einrichtungen (Anlagen,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

*Baukräne, Kamine) die Bauhöhe von 45,0 m ü. Grund überschreiten, ist die Luftfahrtbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zu Höhen baulicher Anlagen. Die Beurteilung erfolgt in diesem Punkt wie auch bisher nach § 34 BauGB, d.h. nach dem Einfügen in die nähere Umgebung.

6.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

E-Mail vom 06.05.2015

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzung, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997 – 2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlung bezüglich objektbezogener Baugrunduntersuchungen wird als Hinweise in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

6.2.3 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 23.04.2015

Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:

- *Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich ist unsererseits grundsätzlich erschlossen. Änderungen oder Erweiterungen der Versorgungsstruktur können erst erarbeitet werden wenn Änderungen oder Neubau von Straßen usw. festgelegt sind.*
- *Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2.4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest

Schreiben vom 27.04.2015

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o.a. Vorhaben. Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken: Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs liegt eine Fläche (Flst.-Nr. 2425/4), die sich im Eigentum der DB Netz AG befindet. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt. Die Planungshoheit kann auf die Gemeinde / Stadt nur durch eine Entwidmung der Fläche übergehen. Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/ Stuttgart, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe ist am Verfahren zu beteiligen.

Gegen die Neufestsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG keine Einwände.

Zur genauen Abgrenzung der Planungsgebiete nach BauGB und Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) sind die betroffenen Flächen der Deutschen Bahn AG im Bebauungsplan als Bahnflächen darzustellen.

Die nachrichtliche Übernahme der Bahnanlagen ist im Bebauungsplan (Text wie Legende) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB festzuschreiben und durch Schraffur gemäß Planzeichenverordnung im Plan zu kennzeichnen.

Alternativ zur vorgenannten Darstellungsweise ist der Bebauungsplanbereich auf die Bahngrenze zurückzunehmen.

Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen werden als nachrichtliche Übernahme in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

6.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 30.04.2015

der mit Schreiben vom 31.03.2015 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Altlasten 2.1 genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

I. Altlasten

1. Sachstand

a. AS „Mineralöl Shell“, Objekt Nr. 00412

Der Altstandort „Mineralöl Shell“ wurde im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. Am Altstandort wurden in der Zeit von 1928 bis 1984 Mineralöle und Mineralölprodukte gelagert. Am Altstandort sind bei Orientierenden Untersuchungen Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffen und leicht flüchtigen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) festgestellt worden. Im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführte Untersuchungen des Grundwassers ergaben im Jahr 2005 keine Anhaltspunkte auf Kontaminationen mit den vorgenannten Schadstoffen. Der Altstandort wurde daraufhin am 16. Juni 2005 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfad es „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B= Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

b. AS „Tanklager BP“, Objekt Nr. 00760

Dieser Altstandort wurde ebenfalls im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. In der Zeit von 1927 bis 1983 wurden dort Mineralöle und Mineralölprodukte gelagert. Orientierende Untersuchungen ergaben auch an diesem Altstandort Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und leicht flüchtigen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol). Im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführte Untersuchungen des Grundwassers ergaben im Jahr 2005 keine Anhaltspunkte auf Verunreinigungen mit den vorgenannten Schadstoffen. Der Altstandort wurde daraufhin am 16.06.2005 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfad es „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

c. AS „Tanklager Klöckner“, Objekt Nr. 00761

Dieser Altstandort im Jahr 1993 wurde im Februar beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 7.11.1996 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad es „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN=1“ in „Orientierende Untersuchung“ (OU) eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsfläche in „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 nicht ausgeschlossen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Aufgrund der Tatsache, dass im Umfeld zahlreiche Altstandorte im Auftrag der Deutschen Bahn AG untersucht worden sind, ist nicht auszuschließen, dass Letzteres auch für den Altstandort „Tanklager Klöckner“ gilt. Sofern solche Untersuchungen durchgeführt worden sind, sind die daraus resultierenden Ergebnisse nicht an das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weitergeleitet worden.

d. AS „Tanklager Nitag“, Objekt Nr. 00762

Dieser Altstandort wurde ebenfalls im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. In der Zeit von 1927 bis 1983 wurden dort Mineralöle und Mineralölprodukten gelagert. Orientierende Untersuchungen ergaben auch an diesem Altstandort Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und leicht flüchtigen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol). Im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben im Jahr 1999 keine Anhaltspunkte auf Verunreinigungen des Grundwassers. Nach Weiterleitung der entsprechenden Untersuchungsergebnissen im Jahr 2012 wurde der Altstandort daraufhin am 5.11.2012 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfadades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

e. AS „Tanklager ESSO Offenburg“, Objekt Nr. 05041

Der Altstandort „Tanklager ESSO Offenburg“ (Objekt Nr. 05041) wurde im November 1999 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. An diesem Altstandort wurden in der Zeit von 1931 bis 1993 Mineralöle und Mineralölprodukte gelagert. Darüber hinaus wurde dort eine Tankstelle betrieben. Der Altstandort ist beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfadades „Boden-Grundwasser“ am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN = 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

f. AS „Spedition Leible“, Objekt Nr. 06785

Dieser Altstandort wurde im Februar 2000 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. An diesem Standort befand sich im Zeitraum von 1951 bis 1991 der Betriebshof der Spedition, auf dem von 1964 bis 1991 auch eine Betriebstankstelle in Betrieb war. Auch dieser Altstandort ist beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfadades „Boden-Grundwasser“ am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN = 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

g. AS „DB AS Schrottplatz Fa. Amend LL14“, Objekt Nr. 06792

Dieser Standort wurde im Auftrag der Deutschen Bahn AG im Jahr 2000 untersucht. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erst im Jahr 2013 Vorlauf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 1“ in dessen Gebiet ein Teil des Altstandortes liegt, zur Verfügung gestellt worden. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Untersuchungsergebnisse wurde der Altstandort am 24.01.2014 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN = 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

h. GWSF „Leber Rohstoffe GmbH“, Objekt Nr. 06831

Der im Jahr 2012 durch einen Emulsionseintrag in den Untergrund hervorgerufene Schadensfall wurde nach erfolgtem Abpumpen der Emulsion an einem Sanierungspegel mit nachfolgender einjähriger Kontrolle beim Landratsamt Ortenaukreis am 04.03.2014 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

2. Grundsätzlichen

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln. Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen.

Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannte schutzwürdigen Belange (z.B. natürliche Lebensgrundlagen) zu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss.

3. *Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.*

3.1 *Art der Vorgaben*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll ausschließlich die zulässige Nutzung geregelt werden. Im Hinblick auf die oben unter Punkt 1 (Sachstand) genannten Altstandorte und Schadensfälle stellt die getroffene Regelung der zulässigen Nutzungen (Ausschluss von Vergnügungsstätten) keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar, so dass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Der unter Punkt 1 beschriebene Sachverhalt ist in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Des Weiteren ist das Landratsamt Ortenaukreis – Untere Bodenschutzbehörde – bei geplanten Umnutzungen / Baumaßnahmen etc. auf den aufgeführten Grundstücken zu beteiligen.

3.2 *Rechtsgrundlagen*

§ 1 Abs. 3, 5 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

3.3 *Möglichkeiten der Überwindung*

Keine

II. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“, „Abwasserentsorgung“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Hinweis: Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „Bebauungsplan“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden. Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aktuelle Planung keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung darstellt, so dass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Die Altstandorte werden als Kennzeichnung in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.

6.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung

Schreiben vom 06.05.2015

Die Darstellung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans stimmt mit dem Liegenschaftskataster nicht überein. Flurstück 2425/3 wurde zerlegt. Des Weiteren fehlt bei sämtlichen Flurstücken die Angabe der Flurstücknummer. Dem Bebauungsplan sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu Grunde gelegt werden. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde mit dem Liegenschaftskataster abgeglichen und dementsprechend angepasst. Die Angabe der Flurstücknummern wurde ergänzt.

6.2.7 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 15.04.2015
- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 14.04.2015
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 29.04.2015
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 14.04.2015
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 02.04.2015
- terranets bw, E-Mail vom 13.04.2015
- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 02.04.2015
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“, E-Mail vom 30.04.2015
- Kabel bw, E-Mail vom 22.04.2015
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 20.04.2015
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 13.04.2015
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 30.04.2015
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.04.2015
- Handelsverband Südbaden e.V., Schreiben vom 07.05.2015
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 08.05.2015
- Regierungspräsidium Freiburg Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 06.05.2015
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 21.05.2015

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetriebe Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Heinz Sauer
- Ortenauer-S-Bahn GmbH
- Handwerkskammer Freiburg
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
- CSG GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

072/15

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
12.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 16 "Güterbahnhof-Nord 2 - Ausschluss von
Vergnügungsstätten" in Bohlsbach - Satzungsbeschluss

- Naturschutzbund Offenburg

7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat im Rahmen des Offenlagebeschlusses über die Planung beraten und dem Bebauungsplan zugestimmt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
3. Begründung
4. Satzung