



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:    Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

1. Betreff:    Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	04.07.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	25.07.2016	öffentlich

### Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Behörden entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 156 „Hochschule Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse     82-2412

Datum:  
25.05.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan „Hochschule-Nord“ zu fassen. Durch den Bebauungsplan wird die angestrebte bauliche Erweiterung der Hochschule Offenburg auf dem Areal nördlich des bisherigen Hochschulbereichs ermöglicht. Ein Teil des Bebauungsplans „Obere Bannbösch“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf einer städtebaulichen Ideenskizze („Masterplan“) und der Ausarbeitung des Neubauvorhabens Regionales Innovationszentrum Energie (kurz RIZ), die im Auftrag des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg erarbeitet wurden. Der Masterplan ist als Anlage 5 der Vorlage beigelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch eine weitgehend flexible Entwicklung des Hochschulbereichs. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebiets „Hochschule“ vor. Die festgesetzte Höhe der Gebäude orientiert sich an dem gegenüber des Südrings liegenden Bestand vorhandener Hochschuleinrichtungen.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren entfällt die Erstellung eines Umweltberichts.

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des folgenden strategischen Ziels:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Planungsrecht für die vorgesehene Erweiterung der Hochschule Offenburg zu schaffen.

Das bisher südlich des Südrings für die Hochschule zur Verfügung stehende Gelände ist inzwischen vollständig bebaut, so dass eine bauliche Weiterentwicklung hier nicht mehr möglich ist. Nach Süden beschränkt ein Wasserschutzgebiet die Ausdehnung des Hochschulgeländes.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse     82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

Eine Erweiterung nach Norden über den Südring bietet sich durch die vorhandene Fuß- und Radwegeunterführung und die damit verbundenen kurzen Wege für die bestehenden Funktionen an. Grundstückseigentümer ist dort die Stadt Offenburg.

Im östlichen Teil des vorgesehenen Geltungsbereichs ist seitens des Landes Baden-Württemberg der Neubau eines Forschungsgebäudes für das „Regionale Innovationszentrum Energie (RIZ Energie)“ geplant, das als „Gebäude F“ mit einer Halle für Forschungszwecke und einem Bürotrakt für etwa 50 Mitarbeiter errichtet werden soll. Das RIZ Energie soll eine Forschungsplattform für mittelständisch geprägte, regionale Industrie aus allen Bereichen der Energieanwendung mit einer Durchgängigkeit vom Hersteller bis zum Anwender bereitstellen. Wesentliches Element ist die Labor-Infrastruktur um unterschiedlichste energie- und ressourcenintensive Produkte und industrielle Prozesse messtechnisch zu bewerten.

Diese Planungen widersprechen den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Obere Bannbösch“ aus dem Jahr 1965, der für das betreffende Areal nördlich des Südrings Sportanlagen festsetzt. Deshalb muss dieser Plan im Bereich der hier relevanten Teilfläche durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt werden.

Bisher wird dieser Bereich durch den SV Stegermatt genutzt. Das bestehende Sportlerheim des SV Stegermatt und der westlich gelegene Fußballplatz bleiben zunächst bestehen. Als Baugrundstück für das RIZ Energie steht der südöstliche Grundstücksteil zur Verfügung.

Zusätzliche, über das RIZ hinaus gehende Erweiterungen der Hochschule auch auf das gegenwärtig durch den SV Stegermatt genutzte Gelände sollen in der Zukunft ermöglicht werden. Aktuell bestehen hierfür zwar keine konkreten Planungen, es erscheint aber sinnvoll, eine künftige Erweiterungsmöglichkeit der Hochschule nach Westen bei der jetzt anstehenden Planung zu ermöglichen. Die Stadt bleibt für diese Bereiche Grundstückseigentümer.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des SV Stegermatt wurden im Rahmen der ohnehin laufenden Untersuchungen zum Sportplatzkonzept Innenstadt (siehe Gemeinderats-Drucksachen 032/15 und 128/15) geprüft. Im Ergebnis konnten hierfür andere Lösungen gefunden werden, so dass das bisherige Vereinsgelände künftig einer Hochschulnutzung dienen kann.

### 3. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für das städtebauliche Konzept dient die städtebauliche Ideenskizze (Masterplan), welche in Abstimmung mit der Stadt Offenburg durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Freiburg erarbeitet wurde (siehe Anlage 5). Diese sieht die Errichtung von vier Baukörpern vor, die sich entlang einer parallel zum Südring verlaufenden „Campus-Promenade“ aufreihen. Die platzartige Promenade soll durch

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

das RIZ Energie am östlichen Rand des neuen Hochschulgeländes sowie das am westlichen Rand vorgesehene Gebäude räumlich gefasst werden und sich zum öffentlichen Raum hin orientieren. In ihrem Verlauf soll sie durch eine Pergolastruktur begleitet werden. Es ist geplant, die „Campus-Promenade“ über die bestehende Unterführung an das bestehende Hochschulgelände südlich des Südrings anzuschließen. Nördlich der vier geplanten Baukörper ist ein Bereich für Stellplätze vorgesehen.

Im aktuell vorgesehenen Entwicklungsschritt soll an der Ostseite des für die Gesamterweiterung vorgesehenen Grundstücks für das RIZ Energie ein viergeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von rund 1320 m<sup>2</sup> entstehen (siehe Anlagen 6 und 7). Für dieses Gebäude hat der Landesbetrieb Vermögen und Bau Freiburg in Abstimmung mit der Stadt Offenburg eine Mehrfachbeauftragung im Rahmen eines VOF-Verfahrens durchgeführt, auf deren Grundlage das planende Architekturbüro ausgewählt wurde und Grundzüge der Planung festgelegt wurden. Das Vorhaben wurde bereits am 09.12.2015 im Gestaltungsbeirat beraten und sehr positiv gesehen.

Das Gebäude gliedert sich funktional in Forschung und Technikum und erreicht eine Höhe von 14,8 m. Die Büroräume liegen im westlichen Bereich des Gebäudes, der Forschungstrakt im östlichen Bereich entlang der Badstraße.

Geplant ist ein reiner Forschungsbau, ohne Hörsäle oder Seminarräume. Der Bürotrakt soll im Passivhaus-Standard errichtet werden.

Die Zugänge zum Gebäude befinden sich an der westlichen und nördlichen Fassade, die LKW-Andienung erfolgt im Norden des Gebäudes über eine bereits bestehende Zufahrt. Da das Plangebiet über die bestehende Badstraße erschlossen ist, wird keine weitere öffentliche Erschließung erforderlich.

Die Stellung des geplanten RIZ Energie nimmt die Wegebeziehung der vorhandenen Unterführung auf und leitet diese um in die „Campus-Promenade“ (siehe Anlage 5). Der Neubau im Osten soll entsprechend des Masterplans den Auftakt zu weiteren Gebäuden entlang der „Campus-Promenade“ bilden.

Die Realisierung des RIZ Energie direkt an der Badstraße führt die bauliche Entwicklung der Hochschule angemessen in Richtung Innenstadt weiter. Es ermöglicht durch seine Ausrichtung und Lage das Zusammenwachsen der Standorte am Südring.

## 4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

18.05.2015	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
29.06.2015	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

21.03.2016-22.04.2016	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
-----------------------	---

## 5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 15.03.2016-18.04.2016 zum Entwurf des Bebauungsplans "Hochschule Nord" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 14.05.2016 fand im Technischen Rathaus, Bürgerbüro Bauen, ein öffentlicher Erörterungstermin statt, an dem das Bebauungskonzept erläutert wurde.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungskonzepts mit schriftlichen Erläuterungen im Bürgerbüro Bauen wurden aus der Öffentlichkeit keine schriftlichen Anregungen vorgetragen.

### 5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum zum Bebauungsplan eingegangenen Anregungen wurden durch die Verwaltung geprüft und im Entwurf wie folgt berücksichtigt.

#### 5.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Ortenaukreis Schreiben vom 18.03.2016

##### **Bereitstellung von Abfallbehälter / Gelbe Säcke**

*Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.*

##### **Abfallwirtschaftssatzung**

*Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils gültigen Fassung. Eine weitere Beteiligung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis an diesem Verfahren ist nicht erforderlich.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen der kommunalen Abfallabfuhr wurden bei der Planung berücksichtigt.

### **5.2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 23.03.2016

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand der Telekom und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

*Aus den beiliegenden Plänen geht nicht eindeutig hervor, ob eine Grundstücksteilung vorgenommen wird. Ist dies der Fall, werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an den Bauherren-Service der Telekom unter 0800 3301903 zu wenden, damit einer Erschließung stattfinden kann.*

*Findet keine Teilung statt, wäre das Grundstück bereits mit dem Anschluss des derzeit vorhandenen Sportvereins erschlossen. Ein zusätzlicher Anschluss bzw. eine Änderung des vorhandenen Anschlusses ist für den Antragsteller kostenpflichtig. Auch in diesem Fall werden die Bauherren/Bauträger gebeten sich rechtzeitig an den Bauherren-Service zu wenden, damit ein Angebot erstellt werden kann.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung der Grundstücksverhältnisse ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet.

### **5.2.3 Regionalverband Südlicher Oberrhein**

Schreiben vom 23.03.2016

*Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwände.*

*Der Flächennutzungsplan ist nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

## 5.2.4 bnNETZE GmbH

Schreiben vom 24.03.2016

### **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:**

*Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.*

### **Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:**

*Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2026 betreibt die bnNETZE GmbH eine Erdgas-Druckregelanlage, die für die Versorgung der Stadt Offenburg unabdingbar ist. Der sichere Betrieb der Anlage darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren. Die freie Zugänglichkeit zu der Anlage muss auch während der Bauzeit für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen im Schutzbereich der Versorgungsanlage sind nur mit der zuständigen Fachabteilung der bnNETZE GmbH, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Gestattung. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Anlage sollte diese planungsrechtlich gesichert werden durch Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Die Fläche soll durch Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90 mit der Zweckbestimmung Gas (Anlage zur PlanzV 90, Nr. 7) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans konkretisiert werden. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. Das Sportheim des SV Stegermatt ist mit Erdgas versorgt. Bezüglich des geplanten Abbruchs des bestehenden Gebäudes weisen wir darauf hin, dass gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO eine Anhörung der bnNETZE GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren erforderlich ist. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit können die geplanten Hochschulgebäude durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neuvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse     82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

*notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erdgas-Druckregelanlage wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Die Organisation der Versorgungsleistungen erfolgt abgekoppelt vom Bebauungsplan und wird durch die Eigentümer geregelt. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet.

## **5.2.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

Schreiben vom 29.03.2016

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:*

*Das Sportheim des SV Stegermatt ist mit Wasser versorgt. Bezüglich des geplanten Abbruchs des bestehenden Gebäudes weisen wir darauf hin, dass gemäß § 53 Abs. 4 S. 2 LBO eine Anhörung der Offenburger Wasserversorgung GmbH im Rahmen der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren erforderlich ist. Die Versorgung der geplanten Hochschulgebäude mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Offenburger Wasserversorgung GmbH vorzusehen. Der Hausanschluss ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W331 und W 400 (Teil 1). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgelegt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig,*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse     82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

*dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Offenburger Wasserversorgung GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn weitergeleitet.

### **5.2.6 Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege**

Schreiben vom 05.04.2016

*Zur Planung bestehen im Grundsatz keine Anregungen von Seiten der Denkmalpflege. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen bzw. in den Planunterlagen wie folgt zu modifizieren:*

*Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **5.2.7 BUND Offenburg**

Schreiben vom 11.04.2016

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg kann den Bedarf nach Baufläche für die Hochschule Offenburg nachvollziehen und stimmt grundsätzlich dem Bebauungsplan zu.*

*Wir stellen fest, dass zwar überwiegend ökologisch minderwertige Sportrasenflächen überbaut werden, jedoch trotzdem Grünflächen versiegelt werden. Somit ist ein ökologischer Ausgleich notwendig.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse     82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

*Wir schlagen hierzu eine ökologische Aufwertung der im Bebauungsplan befindlichen Grünfläche zwischen Badstraße und Mühlbachradweg vor.*

*Diese Grünfläche könnte in eine Blumenwiese umgewandelt werden, so wie es die BUND-Ortsgruppe an der nördlich angrenzenden Grünfläche entlang der Badstraße bereits umgesetzt hat.*

*Wir bitten unser Anliegen eines ökologischen Ausgleichs in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist daher nicht erforderlich und hier nicht vorgesehen.

## **5.2.8 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz** Schreiben vom 12.04.2016

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

### **A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen**

#### **1. Oberflächengewässer**

##### **Sachstand**

*Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet.*

*Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.*

##### **Fachtechnische Stellungnahme**

*In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.*

*Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

*Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch entsprechende Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauweise und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers.*

## **Hinweis / Handlungsempfehlung**

*Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf:*

*[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel\\_2.pdf?\\_blob=publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?_blob=publicationFile)*

## **II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

### **Sachstand**

*Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.*

### **Fachtechnische Beurteilung**

*Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans „Hochschule Nord“ befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 116/115-1 und 129/115-0 (siehe beiliegende Karte). In der nachfolgenden Tabelle wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg (siehe auch beiliegende Haupttabelle) für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt. Ebenso wurden die maßgeblichen Grundwasserstände für das Planungsgebiet anhand der vorliegenden Daten abgeschätzt.*

	Niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	Mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	Höchster Grundwasserstand [m+NN]
116/115-1	150,51 (am 23.12.1962)	152,01	155,64 (am 20.04.1970)
129/115-0	149,12 (am 15.10.1979)	150,13	151,03 (am 30.05.1983)
Abschätzung f. Planungsgebiet Hochschule Nord	ca. 149,80	ca. 151,10	ca. 153,30

*Wir weisen darauf hin, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Sofern Vorort*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

*keine Untersuchungen zu den Grundwasserständen durchgeführt werden, sind die in der Tabelle angegebenen abgeschätzten Grundwasserstände in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

### **III. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung**

#### **Sachstand / fachtechnische Beurteilung:**

*Dem Vorentwurf sind noch keine konkreten Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen.*

*Eine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Entwässerungskonzeption kann erst erfolgen, wenn das gewählte Entwässerungssystem für den betreffenden Bereich ausreichend konkret dargestellt wird.*

*Bei Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurden. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zutreffen.*

*Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen ist, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (**Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, Altlastensituation**, usw.).*

*Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßgaben im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden.*

#### **Hinweis**

*In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg). Hinsichtlich der Themen "**Altlasten**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine weiteren Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.*

#### **B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:**

##### **Allgemeiner Hinweis**

*Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

---

*Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.*

## **Hinweis**

*Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz-. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.*

*Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn weitergeleitet.

Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Die Grundwasserstände wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.

Hinsichtlich der Entwässerung ist vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in der Badstraße einzuleiten. Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich und wenn keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist, auf dem Grundstück zu versickern. Gegebenenfalls ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenwirtschaft einzuholen ist. Die Versickerung kann flächig mittels wasserdurchlässiger Befestigung oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den Mühlbach einzuleiten, was ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis voraussetzt. Hierbei kann unter Umständen eine Einleitbeschränkung gefordert werden. Durch die Festsetzung einer Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern, außer wenn diese für Forschungszwecke genutzt werden, wird zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers beigetragen.

Eine detaillierte Festlegung zur Entwässerung kann erst erfolgen, wenn konkrete Planungen für die Bebauung vorliegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts. Umweltbelange werden in der Abwägung dennoch berücksichtigt.

## **5.2.9 Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG**

Schreiben vom 12.04.2016

*Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*

*Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen zur Versorgung des Erweiterungsbereichs werden mit dem Kunden abgeklärt und durchgeführt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um die innere Erschließung des Hochschulareals.*

*Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungstrassen ersichtlich sind, erhalten Sie als Anlage.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **5.2.10 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

Schreiben vom 14.04.2016

### ***Hinweise, Anregungen und Bedenken:***

#### **Geotechnik:**

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

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bedenkenswerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, 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 Auszügen daraus erfolgt.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

**Boden:**

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.*

**Mineralische Rohstoffe:**

*Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

**Grundwasser:**

*Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

**Bergbau:**

*Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.*

**Geotopschutz:**

*Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.*

**Allgemeine Hinweise:**

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

*Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet.

**5.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz**

Schreiben vom 15.04.2016

*Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Um jedoch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bei Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, müssen die notwendigen Fällungen die Bäume auf diese Artengruppen überprüft und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen ergriffen werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach überschlägiger Voruntersuchung ist davon auszugehen, dass Vorkommen von europarechtlichen Arten sowie bedeutende Vogellebensräume innerhalb des Geltungsbereichs unwahrscheinlich sind. Strukturen für das Vorkommen potenziell vorkommender geschützter Arten konnten nicht festgestellt werden. Lediglich bei einigen Bäumen kann das Vorkommen geschützter Arten wie Vögeln und Fledermäusen vermutet werden. Bei Bauvorhaben im Plangebiet, bei denen Bäume gefällt werden sollen, die artenschutzrelevant sein können, ist deshalb durch den Bauherrn vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **5.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Schreiben vom 18.04.2015

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

*Keine*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:*

*Keine*

*3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*

*Nördlich des Plangebietes befinden sich Sportanlagen und daran angrenzend verläuft die Strecke der Rheintalbahn.*

*Wir weisen darauf hin, dass nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Büro- (ausgenommen Großraumbüros) und Unterrichtsräume als schutzbedürftige Räume eingestuft werden.*

*Wir empfehlen eine Bewertung der Lärmimmission im Plangebiet durch den Sportbetrieb auf den Anlagen und den Verkehr.*

*Für ein Sondergebiet Hochschule existieren keine eigenen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 bzw. Immissionsrichtwerte nach Sportanlagenlärmschutzverordnung. Aus schallschutztechnischer Sicht würden wir das Baugebiet aufgrund der vorgesehenen Gebäudenutzung und künftiger Weiterentwicklung (Forschung, Lehre, Verwaltung) im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet einordnen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

## *Rechtsgrundlage:*

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)  
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Ausgabe Juli 2002)  
Beiblatt zu DIN 18005 Teil 1
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989, Berichtigung August 1992)

## Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, welches die Auswirkungen der verschiedenen Schallquellen auf das Plangebiet untersucht hat. Darin wurde festgestellt, dass der nördliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Gebiets aufgrund des angrenzenden Sportplatzbetriebs durch Lärmimmissionen belastet ist, die zu bestimmten Tageszeiten die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Mischgebiete überschreiten. Die genauen Nutzungen im Sondergebiet Hochschule stehen mit Ausnahme des Regionalen Innovationszentrums Energie (RIZ) noch nicht fest, so dass noch keine konkrete Aussage möglich ist, ob es sich um immissionsempfindliche Nutzungen handelt. Im Bebauungsplan wurde daher eine Gliederung des Sondergebiets in zwei Teilgebiete festgesetzt.

Die Gliederung orientiert sich dabei an der größten Lärmbelastung des Gebiets im Zeitraum Montag bis Freitag. Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf hochschulnahe Einrichtungen wurden die Lärmbelastungen an Wochenenden nicht betrachtet, da davon auszugehen ist, dass die hochschulnahen Nutzungen am Wochenende nicht oder nur sehr untergeordnet ausgeübt werden. Am Wochenende ist insbesondere nicht mit störungsempfindlichen Lehrveranstaltungen zu rechnen.

Für das durch die Überschreitung der Richtwerte betroffene Sondergebiet 2 wurde festgesetzt, dass nur solche Anlagen zulässig sind, die gegenüber den Immissionen aus dem Sportplatzbetrieb unempfindlich oder durch technische Vorkehrungen geschützt sind.

Weiterhin wurde in dem Lärmgutachten in Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Lärmimmissionen des angrenzenden Straßenverkehrs festgestellt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden im Bebauungsplan als passive Lärmschutzmaßnahmen Lärmpegelbereiche festgesetzt, die entsprechend der DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, anhand des "maßgeblichen Außenlärmpegels" im Tagzeitraum bestimmt werden. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile (erforderliche Schalldämmmaße

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

$R'_{w,res}$ ) für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich sind zu erfüllen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die durch den Schienenverkehr nördlich des Geltungsbereichs verursachten Lärmimmissionen wurden im Rahmen des Lärmgutachtens nicht betrachtet. Gestützt auf die Analysen zur bestehenden und zur prognostizierten Lärmbelastung durch den Schienenverkehr, die 2008 im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt wurden, ist jedoch davon auszugehen, dass die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 (Werte für Mischgebiete) nicht überschreiten.

## **5.2.13 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt**

Schreiben vom 19.04.2016

*Wir weisen darauf hin, dass der Kinzigdamm im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hochschule Nord ertüchtigt wurde. Der angrenzende Deichverteidigungsweg darf durch die vorgesehene Maßnahme nicht tangiert werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **5.2.14 Abwasserzweckverband Raum Offenburg**

Schreiben vom 21.04.2016

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

### *1.1 Art der Vorgabe*

*A.) Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.*

*Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den Mühlkanal einzuleiten, wofür eine wasserrechtliche Erlaubnis von Seiten des Landratsamtes erforderlich ist. Hierbei kann unter Umständen eine Einleitbeschränkung gefordert werden. Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

*B) Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene städtische Mischwasserkanalisation in der Badstraße einzuleiten.*

*C) Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.*

## 1.2 Rechtsgrundlage

*A) § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, § 8 Abs.*

*1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung*

*B) Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: § 3 bzw. § 5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg*

*C) § 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS*

*1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

*Keine*

*2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.*

*Derzeit keine Planung und Maßnahmen*

*3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.*

*Seitens eines Gemeinderates kam die Anregung, zu prüfen, ob für die neu zu errichtenden Gebäude zumindest teilweise eine Abwasserwärmenutzung vorgesehen werden kann. Aufgrund der damit einhergehenden positiven Auswirkungen für den Klimaschutz steht der Abwasserzweckverband einer solchen Anlage im Verbandssammler im Südring, bzw. parallel zum Kinzigdeich offen gegenüber, kann jedoch hier nicht als Betreiber auftreten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde um Aussagen zur Entwässerung ergänzt. Die Stellungnahme wird an den Bauherrn weitergeleitet. Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern wird, abgesehen von der Nutzung desselben für Forschungszwecke, im Bebauungsplan festgesetzt.

## **5.2.15 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

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

- Süddeutsche Verkehrs AG (SWEG), Schreiben vom 18.03.2016
- IHK Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 24.03.2016
- Terranets bw GmbH, Schreiben vom 24.03.2016
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 29.03.2016

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

179/15

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:      Tel. Nr.:  
Krebs, Maximilian    82-2407  
Schaumburg, Ilse    82-2412

Datum:  
25.05.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 156 "Hochschule-Nord" - Offenlagebeschluss

## 6. Weiteres Verfahren

04.07.2016	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
25.07.2016	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
Noch ausstehend	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Noch ausstehend	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
Noch ausstehend	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Noch ausstehend	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

### Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplanentwurf – zeichnerischer Teil (unmaßstäbliche Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Masterplan des Landesamtes für Vermögen und Bau Baden-Württemberg
6. Neubauvorhaben RIZ Energie – Lageplan
7. Neubauvorhaben RIZ Energie – Ansichten

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.