

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	24.06.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	15.07.2019	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Karcher Guss“ in Windschlag mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Am 19.03.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Karcher Guss“ gefasst.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage des überarbeiteten Konzepts der Fa. Karcher (vgl. Kapitel 4) der Bebauungsplanentwurf erstellt, der jetzt öffentlich ausgelegt werden soll. Der Umgriff des Bebauungsplanes wurde dem Konzept angepasst und hat sich entsprechend vergrößert (vgl. Kapitel 4.1).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 27.12.2018 bis 23.01.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 11.12.2018 bis 16.01.2019 statt. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Karcher Guss" eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in Kapitel 7 dargelegt.

In Kapitel 8 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt. Der Bebauungsplan soll jetzt öffentlich ausgelegt werden.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

Ziel B3: „Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts“

Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der bereits seit Jahrzehnten in Windschlag ansässige Gewerbebetrieb Karcher Guss möchte seinen Betrieb am bestehenden Standort restrukturieren und benötigt hierfür zusätzlich Flächen. Die bisher sehr nah an der Wohnbebauung gelegenen Betriebs- teile sollen modernisiert und aus diesem Anlass an den Nordrand des Betriebsgeländes verlagert werden, so dass die Gemengelage entzerrt wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

4. Wesentliche Inhalte der Planung

Gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung (Aufstellungsbeschluss) hat sich die Planung der Fa. Karcher Guss leicht verändert. Die geplante Halle ist in Ost-West-Richtung etwas länger geworden. Ein überdachter, mit einer Lärmschutzwand versehener Containerstellplatz ist erforderlich. Im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichts und des Artenschutzgutachtens hat sich gezeigt, dass die geplanten Ausgleichsflächen mit Stand Aufstellungsbeschluss nicht ausreichen und entsprechend nach Westen erweitert werden müssen (vgl. Anlagen 1 und 2).

Die Umstrukturierung des Industriebetriebs umfasst den Neubau einer Halle zur Verlagerung von Produktionsbereichen in Richtung Norden und die Sicherung der bestehenden und zukünftigen Lagernutzungen.

Auf Grund der bestehenden Gemengelage und des unmittelbaren Nebeneinanders von stöempfindlichen (Wohn)-Nutzungen und störintensiven Nutzungen werden durch die räumlichen Umstrukturierungen Möglichkeiten der räumlichen Trennung von stöempfindlichen und störintensiven Nutzungen eröffnet. Die erforderliche räumliche Umstrukturierung ermöglicht die städtebauliche Optimierung der gewachsenen Gemengelage. Die produzierenden Industrieanlagen sollen aus der südwestlich gelegenen, wohnnahen Halle 1 in eine neue, nördlich des heutigen Betriebsgeländes gelegene Halle 4 verlagert werden. Demnach soll eine zunehmende räumliche Trennung von störintensiven und stöempfindlichen Nutzungen stattfinden.

Um die neu geplante Halle ist eine Umfahrung vorgesehen. Diese soll der Bereitstellung und Abholung der Container dienen und soll dann genutzt werden, wenn die Durchfahrt zwischen Bestandshalle und neugeplanter Halle anderweitig genutzt wird, z.B. zur Sandlieferung.

Im Westen soll ermöglicht werden, einen Containerstellplatz vorzusehen. Aufgrund der Ladevorgänge soll er mit einer bepflanzten Lärmschutzwand versehen werden, um hier die insbesondere südlich und südwestlich angrenzende Bebauung vor Lärm zu schützen.

Im Norden und Westen angrenzend an die Grundstücksgrenze sollen die Ausgleichsflächen für den Eingriff und den Artenschutz realisiert werden. Außerdem soll eine Retentionsfläche für den Hochwasserschutz entstehen.

Das bereits bestehende Regenrückhaltebecken und die bestehenden Stellplätze können erhalten bleiben.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Lärmgutachten von der Firma firu Gfl Gesellschaft für Immissionsschutz erstellt. Die daraus resultierenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

4.1 Änderung des Bebauungsplanumgriffs

Im Verlauf der weiteren Bearbeitung wurde der Umgriff an die Planungen angepasst (vgl. Anlage 4). Die Ausgleichsflächen, die Retentionsflächen und die Fläche für Artenschutzmaßnahmen nehmen weitere Flächen in Anspruch, so dass der Umgriff in Richtung Westen erweitert werden musste. Die umgebenden Wohngrundstücke entlang der Windschläger Straße wurden aus dem Umgriff herausgenommen, da sich gezeigt hat, dass hierfür keine Festsetzungen erforderlich sind.

Die Flächengröße des Umgriffs zum Aufstellungsbeschluss betrug 1,3 ha (vgl. Anlage 3). Die Flächengröße des überarbeiteten Umgriffs beträgt 1,68 ha (vgl. Anlage 4), wobei die zusätzliche Fläche im Wesentlichen für die Ausgleichsflächen in Anspruch genommen wird.

5. Bebauungsplanentwurf

Innerhalb des Plangebietes soll im Norden ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Dies bildet insbesondere den Bereich der neu zu errichtenden Halle 4 und einen geringen Teil der bestehenden Hallen ab. Das Industriegebiet ist untergliedert in Bereiche, in denen Gebäude unterschiedlicher Höhe zulässig sind. Von den im Industriegebiet allgemein zulässigen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe die auch an letzte Verbraucher verkaufen unzulässig. Darüber hinaus werden die im „GI“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

Im Süden des Plangebiets wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Hier sind insbesondere die Bestandshallen vorhanden. Zur Sicherung des bestehenden Industriebetriebs sowie zur Rücksichtnahme auf die umliegenden störempfindlichen Wohnnutzungen sollen allgemein zulässige Nutzungen wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, innerhalb des „GE“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sollen im „GE“ ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

5.1 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über die Windschläger Straße und den Oberrothweg über die bereits vorhandenen Grundstückszufahrten erschlossen. Die Belieferung erfolgt vorwiegend über den Oberrothweg.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ergeben sich in Bezug zum Bestand keine Veränderungen. Die Stellplätze befinden sich derzeit und zukünftig nördlich der bestehenden Hallen und östlich der geplanten Halle 4. Eine Erweiterung der Stellplätze ist nach dem Konzept der Fa. Karcher nicht vorgesehen.

5.2 Entwässerungskonzept

Der Bebauungsplan sieht eine Dachbegrünung für alle neugeplanten Dachflächen vor. Daher findet eine zeitverzögerte Einleitung über das Regenrückhaltebecken in den Regenwasserkanal statt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist gemäß den Aussagen des Versickerungsgutachtens nicht möglich, da die Böden auf Grund ihrer Beschaffenheit einer Versickerung nicht zugänglich sind.

Das Entwässerungskonzept sieht die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers versiegelter Flächen teils über einen Schlammfang und der bestehenden und neugeplanten Dachflächen in das Regenrückhaltebecken vor. Innerhalb des Regenrückhaltebeckens wird ebenfalls keine Versickerung, sondern eine zeitliche Rückhaltung von anfallendem Dachflächenwasser und Oberflächenwasser stattfinden. Über das Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser über eine Drossel zeitlich verzögert in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Regenrückhaltung wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB) detailliert erläutert.

5.3 Lage im HQ100-Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines faktischen, gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ 100 und HQ extrem). Demnach wird das HQ100-Gebiet als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Überflutungsflächen HQ extrem werden in die Planunterlagen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)“ übernommen.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Daher hat das Amt für Wasserwirtschaft darauf hingewie-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

sen, dass eine wasserrechtliche Zulassung bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden muss. Darin ist das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nachzuweisen.

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet und bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht. Der Satzungsbeschluss erfolgt erst nach Vorliegen der Ausnahmegenehmigung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Regierungspräsidium Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz wie folgt reagiert: „Sofern für das Vorhaben eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die Ausweisung einer Gewerbeerweiterungsfläche am Firmenstandort“.

Der notwendige Rückhalterausgleich wurde ermittelt und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Fläche wird als „Überschwemmungsgebiet“ festgesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind genauer in der Begründung (vgl. Anlage 6) dargestellt.

5.4 Schallschutz

Aufgrund der Nähe des Unternehmens Karcher Guss und angrenzender Wohnbebauung wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses betrachtet den Gewerbelärm des Unternehmens und macht Empfehlungen zu den entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

07.03.2018	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.
19.03.2018	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
27.12.2018 – 23.01.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf
11.12.2019 – 16.01.2019	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

7. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 27.12.2018 – 23.01.2019 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 11.12.2018 – 16.01.2019 zum Entwurf des Bebauungsplans "Karcher Guss" eingegangenen Stellungnahmen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

7.1 Erörterungstermin zur frühzeitigen Beteiligung

Am 07.01.2019 fand der Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zum Erörterungstermin waren Mitarbeiter des den Bebauungsplan bearbeitenden Büros anwesend sowie die für den Bebauungsplan zuständigen Mitarbeiter der Stadt Offenburg. Am Erörterungstermin nahmen 3 Bürgerinnen und Bürger teil.

Einführend wurde der Verfahrensstand dargestellt. Der Bebauungsplan und das Lärmgutachten wurden ebenfalls erläutert.

Anschließend konnten die Anwesenden Fragen stellen und Anregungen geben. Die Themen, die angesprochen wurden, betrafen insbesondere die Luft und Luftimmissionen sowie das Thema Lärm. Aufgrund des Umfangs der Anregungen wurde seitens der Stadt darum gebeten, die angesprochenen Themen schriftlich zu formulieren, damit hierzu entsprechend Stellung genommen werden kann.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Die Gemeinderäte erhalten hierzu gesondert eine Information.

7.2.1 Stellungnahme 1

Schreiben vom 21.01.2019

Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Karcher Guss“ vom 19.03.2018 ist als Ziel der Planung ausgeführt:

Dem im Ortsteil Windschläg ansässigen Gewerbebetrieb Karcher Guss soll eine Neuordnung der Produktionsabläufe ermöglicht werden, um so auch Immissionskonflikte zu reduzieren. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen sollen durch geeignete Festsetzungen vermieden werden.

Auch wenn in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf unter Nr.1 das Ziel der Reduzierung der Immissionskonflikte nicht mehr ausdrücklich genannt ist, gehen wir davon aus, das zur Verringerung der baurechtlichen Konfliktlage dies ein maßgebliches Ziel der Planung ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Zur Reduzierung der Immissionskonflikte finden sich im Bebauungsplanentwurf keine ausreichenden Festsetzungen.

Die planerische Bewältigung der bestehenden schalltechnischen Konflikte soll im Bebauungsplan durch die Anordnung der unterschiedlichen Baugebiete (GE und GI) und durch die Festsetzung von Schallkontingenten für das GE und das GI sowie durch die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen erreicht werden. Gleichwohl führt dies laut der Lärmprognose in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher Bericht-Nr.: P18-020/3 der FIRU Gfl mbH Kaiserslautern vom 05. November 2018 nicht zu einer Verringerung der Lärmbelastung der umgebenden Wohnbebauung. Vielmehr ist nach der Prognose (Seite 26 der Schalltechnischen Untersuchung) an allen genannten Immissionsorten (= umliegende Wohnhäuser) von einer höheren Schallbelastung als derzeit auszugehen.

Bei unserem Wohnhaus (Windschlägerstraße) wäre sogar der Immissionsgrenzwert von 60 Dezibel überschritten. Denn entgegen der Darstellung in der Schalltechnischen Untersuchung vom 05.11.2018 liegt die Vorbelastung beim Immissionsort IO 01 bei 60, 3 Dezibel (Beurteilungspegel bei Maximalemission) und am Immissionsort IP 01b bei 60,1 Dezibel (Beurteilungspegel bei Maximalemission). Dies ergibt sich aus dem Bericht zur Messung von Schallimmissionen der DEKRA vom 20.07.2016 (dort Seite 18). Die Schalltechnische Untersuchung hat für ihre Prognose unzulässiger Weise nicht die Maximalwerte der relevanten Beurteilungspegel, sondern jeweils die ca. 2 Dezibel geringeren Beurteilungspegel bei geschlossenen Toren und Oberlichtern als vorhandene maximale Vorbelastung in ihre Berechnung eingestellt. Da laut der Schalltechnischen Untersuchung keine Verringerung der Schallbelastung sondern im Gegenteil eine Erhöhung bei der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten ist, sind die bisherigen Anordnungen im Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend, um eine Reduzierung des von der Gießerei zukünftig ausgehenden Lärms herbeizuführen und so zu einer Reduzierung der schalltechnischen Konfliktlage beizutragen.

Eine bauplanungsrechtliche Reduzierung der Belastung der umgebenden Wohnbebauung durch von der Eisengießerei ausgehende Luftverunreinigungen sieht der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht vor.

Zur Reduzierung der Immissionskonfliktlage erscheint jedoch die planungsrechtliche Verringerung der nach der TA-Luft vorgegebenen Emissionswerte dringend geboten, um der besonderen Lage des zukünftigen Industriegebiets, das in südlicher Richtung nur ca. 30 Meter und in östlicher Richtung keine 50 Meter von der Wohnbebauung Abstand hat, Rechnung zu tragen.

Nach dem sich aus § 50 BImSchG ergebenden Abstandsgebot zwischen industrieller Nutzung und Wohnbebauung müsste das zukünftige Industriegebiet nämlich einen Mindestabstand von 500 - 1500 Meter zur Wohnbebauung aufweisen. Die vom Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 15. Januar 1980 – 4 B 265.79 zugrunde gelegte Voraussetzung für eine im Bebauungsplanentwurf als zulässig erachtete

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

Durchbrechung des Trennungsprinzips im Einzelfall ist vorliegend nicht gegeben, denn das sehr enge Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen hat seit langer Zeit immer wieder zu erheblichen Problemen im Hinblick auf die Immissionssituation geführt. Durch die Emissionen wurden z.B. auch Schäden an PKWs und Gebäudeteilen in der unmittelbaren Nachbarschaft verursacht, so dass die Karcher- Guss GmbH zu Schadensersatzzahlungen verurteilt wurde.

Selbst wenn man unterstellt, dass im vorliegenden Fall eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes bauplanungsrechtlich zulässig ist, kommt dem hieraus folgenden Rechtsgedanken eine maßgebliche Bedeutung zu. Denn das Immissionsschutzrecht geht bei der Festsetzung der in einem Gewerbegebiet zulässigen Emissionen von Luftschadstoffen entsprechend § 50 BImSchG davon aus, dass der Abstand zur Wohnbebauung regelmäßig mindestens 500 – 1500 Meter beträgt.

Die festgelegten Grenzwerte sind also an diesem größeren Abstand zur Wohnbebauung ausgerichtet. Wird der Trennungsabstand, wie hier, sehr deutlich (ca. 30 bzw. 50 Meter) unterschritten, so liegt es auf der Hand, dass die umliegende Wohnbebauung auch bei Einhaltung der Emissionsgrenzwerte nach TA-Luft im Industriegebiet deutlich stärker belastet wird, als bei Einhaltung des gebotenen Trennungsabstands.

Anders als beim Lärm werden die Anwohner nicht durch die Überprüfung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte geschützt. Denn die Immissionsschutzbehörde hat die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach der TA-Luft bzw. nach dem BImSchG nicht für notwendig erachtet, da sie bei den Luftschadstoffen zu Unrecht davon ausgeht, dass bei Einhaltung der Emissionsgrenzwerte trotz des engen Nebeneinanders von Industriebetrieb und Wohnbebauung auch die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Außerdem emittiert die Karcher-Guss- GmbH gesundheitsschädliche Stoffe, für die es nach der TA-Luft bzw. nach dem BImSchG keine Immissionsgrenzwerte gibt. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, hat die Planung bei einer solchen Konfliktlage möglichst auf eine Reduzierung und Minderung der Immissionskonflikte hinzuwirken und sorgfältig zu prüfen, ob die Konfliktsituation mit planerischen Mitteln abgemildert werden kann.

Betreffend die Luftschadstoffe wäre dies im vorliegenden Fall möglich und geboten durch die planerische Festlegung geringerer Emissionsgrenzwerte als in der TA-Luft generell vorgeschrieben für die von der Gießerei ausgehenden Luftschadstoffe, entsprechend der Kontingentierung der Schallimmissionen.

Dass die Karcher Guss GmbH durchaus in der Lage ist, solche geringeren Grenzwerte bei ihrer Produktion einzuhalten, ergibt sich aus dem Bericht der letzten Emissionsmessung der DEKRA vom 20.05.2016 und dem Umstand, dass sich die Firma

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

im Verfahren 10 S 91/14 des VGH Baden-Württemberg mit Vergleich vom 20.11.2017 einverstanden erklärt hat, dass bei einer Überschreitung der im DEKRA-Bericht vom 20.05.2016 genannten, weit unter den Grenzwerten liegenden Messergebnissen um mehr als 20%, die Immissionsschutzbehörde zu prüfen hat, ob emissionsmindernde Maßnahmen ergriffen werden können, auch wenn die Grenzwerte der TA-Luft eingehalten sind.

*Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung von Grenzwerten bis zu 20% über den Messergebnissen im DEKRA-Bericht vom 20.05.2017 wäre für die Karcher Guss GmbH problemlos erfüllbar und würde maßgeblich dazu beitragen den vorliegenden Immissionskonflikt mit planerischen Mittel abzumildern.
Wir fordern daher, eine solche planerische Festlegung in den Bebauungsplan aufzunehmen.*

Nur so kann die durchaus glaubhafte Angabe der Karcher Guss GmbH, die geplante Errichtung und der Betrieb der Halle 4 auf dem erweiterten Betriebsgrundstück werde auch für uns zu einer Entspannung des Immissionskonflikts und zu einer Verminderung unserer bestehenden Belastungen führen, allgemeinverbindlich und verlässlich geregelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Belang „Aufstellungsbeschluss“ und Begründung Planentwurf Kapitel Nr. 1

Die mit der Planung verfolgten Ziele sind im Kapitel 1 der Begründung dargelegt. Mit der Umstrukturierung des Betriebs werden folgende planerische Ziele verfolgt. Dies sind sowohl die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden, städtebaulichen Strukturen (Bestandssicherung) im Plangebiet, die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Industriebetriebs sowie die städtebauliche Ordnung und Gliederung des Gebiets im Hinblick auf die immissionsschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Erfordernisse. Somit ist es grundsätzliches Ziel der Planung, die gewachsene Gemengelage durch qualifiziertes Planungsrecht städtebaulich unter Beachtung der planerischen Erfordernisse und Maßstäbe zu regeln.

Konkret ist Ziel der Planung, die Verlagerung von Produktionsnutzungen aus der bestehenden, südwestlich gelegenen und wohnnutzungsnahen Halle 1 in die neue nördlich gelegene Halle 4 zu ermöglichen und so eine Entzerrung der Gemengelage und eine Verbesserung der Situation zu erreichen. Die bestehende Halle 1 soll künftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden, so dass dort keine industriegebietstypischen Nutzungen mehr neu aufgenommen werden können, sondern nur noch gewerbegebietsverträgliche Nutzungen wie z.B. Lagernutzungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit	82-2384	16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Zu den Belangen § 50 BImSchG, Trennungsgrundsatz, Abstände i.V.m. Schall- und Luftverunreinigungen

Das Plangebiet ist durch ein bauliches Nebeneinander von wohnbaulichen und gewerblich / industriellen Nutzungen geprägt und ist mit dem Begriff der Gemengelage, also dem unmittelbaren Nebeneinander von störintensiven und stöempfindlichen Nutzungen zu bezeichnen. Der § 50 BImSchG geht im planerischen Idealzustand von einer räumlichen Trennung von Baugebieten, die störintensive Nutzungen ermöglichen und Baugebieten, die stöempfindliche Nutzungen ermöglichen, aus. § 50 BImSchG versteht sich planerisch als Abwägungsdirektive und ist einer Durchbrechung zugänglich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat gemäß Beschluss vom 15. Januar 1980 – 4 B 265.79 aufgeführt, dass bei Überplanung einer vorhandenen Gemengelage der Trennungsgrundsatz als Abwägungsdirektive im Einzelfall einer Durchbrechung zugänglich ist.

§ 50 BImSchG enthält keine konkreten Regelungen, wonach Industriegebiete bestimmte konkret definierte Mindestabstände zu Wohnbebauung einhalten müssen. Auch andere für das Land Baden-Württemberg geltende Regelungen, die für den hier relevanten Betrieb einen Abstand von 500 bis 1500 m zu Wohnbebauung fordern, liegen nicht vor.

Empfehlungen zu Abständen zwischen bestimmten Industriebetrieben und Wohngebieten trifft beispielsweise der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Aussagen des Abstandserlasses NRW sind generalisierte Hinweise, die im Einzelfall und situationsbezogen keine Anwendung finden und auch nicht an die TA Luft und deren Grenzwertbestimmungen gekoppelt sind. Die vorliegende Planungssituation stellt einen solchen Einzelfall dar. Aufgrund der skizzierten Gemengelage am Standort und den nicht vorhandenen Planungsalternativen wird der Trennungsgrundsatz im Sinne der Abwägungsdirektive entgegen der Auffassung des Einwenders aufgebrochen. Eine Planungsalternative ist nicht gegeben, da eine vollumfängliche, räumliche Verlagerung des bestehenden Betriebs auf Grund von fehlenden Flächenalternativen unmöglich ist. Zudem bedingen die technischen Betriebsabläufe auf dem Gelände, die Erweiterung in unmittelbarer räumlicher Nähe. Durch das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe- und Industrienutzung zu Wohnnutzung kommt hier dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine hohe Bedeutung zu. Die Planung hat die zukünftige Konfliktlage mit Hilfe planerischer Mittel zu bewältigen und auf eine Minderung der Konflikte hinzuwirken.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen für Gießereibetriebe wie den hier vorhandenen keinen Abstand von 500 bis 1500 m empfiehlt. Der hier vorhandene Betrieb weist nach eigenen Angaben eine Produktionsleistung von unter 20 t Gussteilen je Tag auf. Für Betriebe

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

dieser Art empfiehlt der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen einen Abstand von 300 m zu Wohngebieten (Abstandserlass, Anlage 1, Nr. 92).

Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplanes sind die Flächen des Industrie- und des Gewerbegebiets einer schalltechnischen Kontingentierung unterzogen, die sicherstellt, dass die nach TA-Lärm gültigen Grenzwerte an den nächstgelegenen Immissionsorten (hier Wohnbebauung) eingehalten werden. Darüber hinaus ist eine Lärmschutzwand entlang der Containerstellplätze festgesetzt, die ebenfalls eine Schallabsorption bewirkt. Durch die beiden festgesetzten, zu Lasten des Betriebs und zu Gunsten der Wohnbebauung festgesetzten Maßnahmen wird die Einhaltung der nach TA-Lärm gültigen Grenzwerte an den umliegenden Immissionsorten, hier insb. die Wohnbebauung sichergestellt. Gemäß des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde auf Grund der Gemengelange die nach TA Lärm in diesen Fällen anzuwendende Schwellenwertbildung zu Lasten der Wohnbebauung und zu Gunsten des GE- / GI Gebiets ausgeschöpft. Schwellenwertbildung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die schallbezogenen Grenzwerte für die Wohnbebauung gemittelt werden und das Schutzniveau eines Mischgebiets angesetzt wird. Im Verhältnis der Gunst- und Lastenverteilung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen sowie industriellen Nutzung zeigt sich, dass das Gewicht der planerischen, einschränkenden Restriktionen auf der Seite der GE- / GI-Nutzungen liegt und somit die planungsauslösende Nutzung restriktiver behandelt wird.

Bezüglich der Luftschadstoffe wird nicht auf Ebene des Bebauungsplanes sondern auf Ebene der konkreten Vorhabenzulassung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Änderungsverfahrens zur bestehenden BImSchG-Genehmigung, die Einhaltung der allgemeingültigen Grenzwerte für Luftschadstoffe geprüft. Im Bestand liegt dem Betrieb eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vor, bei welcher auf Basis der gültigen Verwaltungsvorschriften und deren Grenzwertsetzungen die Luftschadstoffbelastungen beurteilt wurden. Insofern werden die luftschadstoffbezogenen Belastungen von der Immissionsschutzbehörde auf Basis der gültigen technischen Anleitungen und Verwaltungsvorschriften geprüft.

Unter Einbeziehung aller planerischen Maßnahmen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz und unter Einbeziehung aller vom Einwender geäußerten Anmerkungen ist die Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht planerisch vertretbar. Die Konfliktsituation wird vor dem Hintergrund der Erweiterungsanlagen auf die zulässigen Grenzwerte (Mischgebietswerte) insbesondere nach TA Lärm gemindert. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird demnach eingehalten.

Zu den Einwendungen zum Thema „Reduzierung der schallbezogenen Immissionskonfliktlage

Von Immissionskonflikten durch Gewerbegeräusche ist auszugehen, wenn die Gewerbegeräusche die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschreiten. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelt-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

einwirkungen durch Geräusche (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) sichergestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Geräuschkontingentierung regelt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete einhalten (Schwellenwertbildung auf Grund der Gemengelage). Die festgesetzte Geräuschkontingentierung stellt sicher, dass die Immissionskonflikte durch Gewerbegeräusche vermieden werden.

Die Zusatzbelastungen durch die zu erwartende Betriebstätigkeit auf der Erweiterungsfläche (Halle 4 und Umgebung) unterschreitet an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung den Immissionsrichtwert der TA Lärm deutlich um mindestens 5 dB(A), an den Immissionsorten am Gebäude Windschläger Straße 88 (IO 01 und IO 01b) um mindestens 13 dB(A). Die in der Schalltechnischen Untersuchung dokumentierten Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch den Gesamtbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch dann noch eingehalten werden, wenn zusätzlich zu den zu erwartenden Betriebstätigkeiten auf der Erweiterungsfläche (Halle 4 und Umgebung) die bestehende Gießerei unverändert weiter betrieben würde, wenn hierfür ein Betrieb bei geschlossenen Toren und Oberlichtern, wie im Bericht der DEKRA beschrieben, angesetzt wird.

Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm besteht keine weitergehend regelungsbedürftige schalltechnische Konfliktlage.

Unabhängig von den Ergebnissen in dem Bericht zur Messung von Schallimmissionen der DEKRA vom 20.07.2016 hat der Gießereibetrieb künftig bei genehmigungsbedürftigen Veränderungen des Betriebs – insbesondere auch beim Neubau der geplanten Halle 4 – nachzuweisen, dass der Gesamtbetrieb die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Geräuschkontingentierung und damit auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete einhält. Bei Aufnahme des Betriebs auf den Erweiterungsflächen (Halle 4 und Umgebung) ist auf dem derzeit bestehenden Betriebsgelände der gleichzeitige Maximalbetrieb gemäß Messung der DEKRA bei offenen Toren und Oberlichtern nicht mehr zulässig. Ein Gesamtbetrieb, der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursacht, ist auch künftig nicht zulässig.

Durch die beabsichtigte Restrukturierung des Betriebs Karcher Guss, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, ist eine Entflechtung der Gemengelage und damit eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten. Bisher wird eine Halle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung für eine Industrieproduktion genutzt. Diese Industrieproduktion soll in einen Hallenneubau verlagert werden, der weiter entfernt von der Wohnbebauung liegt. Die bestehende wohnbauungsnaher Halle soll künftig nur noch für Lagerzwecke u.ä. genutzt werden. Sie wird im Bebauungsplan dementsprechend nicht als Industriegebiet, sondern als Gewerbegebiet festgesetzt. Wahrscheinlich ist daher, dass künftig eine bessere Situation eintritt als der in Schalltechnischen Untersuchung als „Worst-Case“-Betrachtung angenommene unveränderte Weiterbetrieb der bestehenden Gießerei.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Mit der Baugebietsfestsetzung von Teilen des Betriebsgrundstücks als Gewerbegebiet wird erreicht, dass bei Veränderungen des heutigen Betriebs künftig keine industriegebietstypischen Betriebsteile mehr in so enger Nachbarschaft zur Wohnbebauung errichtet werden können wie dies heute der Fall ist.

Zu den Belangen Luftverunreinigungen, TA Luft

Das Immissionsschutzrecht i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und dessen spezifische Anlagengenehmigungsverfahren ist unabhängig vom Bauplanungsrecht i.S.d. BauGB zu sehen. Auf der Seite des Immissionsschutzrechts hier TA Luft (Luftverunreinigungen), werden Grenzwerte für Stoffklassen festgelegt, deren Einhaltung über den BImSchG-Antrag auf Ebene der Vorhabenzulassung nachgewiesen werden. Gemäß den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen stoffemittierende Anlagen bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigt werden (BImSchG-Genehmigung). Die bestehenden Anlagen wurden und potentielle Anlagenverschiebungen werden einer Überprüfung im Hinblick auf die Emissionen (Zulassungsverfahren) unabhängig von den Regelungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unterzogen. Die nach TA Luft gültigen Grenzwerte sind demnach auch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich einzuhalten. Die TA Luft setzt keine baugebietsbezogenen Grenzwerte für Luftschadstoffe fest, wie dies die TA Lärm vornimmt. Demnach sind die entsprechenden, mengenmäßigen Grenzwerte nicht beispielsweise an die räumlichen Abstandsklassen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen gebunden. Die gemäß TA Luft festgelegten Grenzwerte sind nicht an die vom Einwender geäußerten „größeren Abstände“ ausgerichtet. Der bestehenden Industrieanlage liegt eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu Grunde, die Emissionsbegrenzungen für Luftschadstoffe festsetzt. Die vom Einwender geäußerte Aussage, dass „die umliegende Wohnbebauung auch bei Einhaltung der Emissionsgrenzwerte nach TA Luft im Industriegebiet deutlich stärker belastet wird, als bei Einhaltung des gebotenen Trennungsabstandes“ ist somit nicht allgemein zutreffend, zumal die Deposition der Schadstoffe maßgeblich durch Faktoren wie Witterung, Luftströmung etc. bestimmt wird, als nur durch den reinen räumliche Abstand.

Auf Grundlage der bestehenden BImSchG-Genehmigung ist der Betrieb der Industrieanlagen rechtlich gestattet. Die derzeit gültige Änderungsgenehmigung zum BImSchG bestimmt unter Punkt 3 die relevanten, luftschadstoffbezogenen Grenzwerte und unter Punkt 4 die immissionsschutzrechtlichen Nebenbestimmungen.

Vor dem Hintergrund der Verlagerung von Betriebsanlagen in die nördlich geplanten Erweiterungsflächen ist auf Ebene des Bundesimmissionsschutzrechts eine Änderung der bestehenden BImSchG-Genehmigung (immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung) beim Landratsamt Ortenaukreis durch die Betreiber zu beantragen, um die Planung auf die Einhaltung der gültigen Vorschriften und Grenzwerte zu prüfen. Sämtliche immissionsschutzrechtliche Genehmigungen nach BImSchG werden über die Ebene der Vorhabenzulassung abgehandelt. Die in der Stellungnahme benannte TA Luft ist eine Verwaltungsvorschrift die sich grundsätzlich unmittelbar an

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

die für die Luftreinhaltung zuständige Behörde wendet und diese bei der Beurteilung von Vorhabenzulassungen an deren Maßstäbe bindet. Eine luftschadstoffbezogene Kontingentierung (auch unterhalb von Grenzwerten) analog zum Schall ist somit nicht erforderlich und auf bauplanungsrechtlicher Ebene nicht sinnvoll umsetzbar. Demnach wird die Immissionsschutzbehörde die Zulassung der „Anlagenverschiebung und Modernisierung“ insbesondere unter Beachtung der DEKRA-Messungen vom 20.05.2016 und unter Beachtung des gerichtlich erstrittenen Vergleiches beurteilen und sofern erforderlich im Rahmen der Genehmigung dem Betreiber Auflagen und / oder weitere Nebenbestimmungen auferlegen, die zur Einhaltung des Schutzniveaus der angrenzenden Wohnbebauung notwendig sind.

7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

7.3.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 10.01.2019

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

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. *Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Ver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

witterungsbodens sowie 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 Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Belang Geotechnik:

1. Keine fachtechnische Prüfung von Gutachten

Aus den Belangen der Stellungnahme ergeben sich keine Handlungserfordernisse. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Übernahme von geotechnischen Hinweisen in den Bebauungsplan

Die geäußerten Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen unter dem Kapitel „Hinweise ohne Festsetzungscharakter“ aufgenommen. Die Hinweise ohne Festsetzungscharakter dienen der Information der Bauherren und setzen diese in Kenntnis. Dem Belang der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu Belang Boden

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Belang „Mineralische Rohstoffe“

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Belang Grundwasser

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Belang Bergbau

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Belang Geotopschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Belang „Allgemeine Hinweise“

1. Geologische Kartenwerke

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Geotop Kataster

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

7.3.2 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Amt für Landwirtschaft, Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 14.01.2019

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

I. Amt für Landwirtschaft

Zu dem o.g. Bebauungsplan der Stadt Offenburg nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste eine Fläche von rd. 1,68 ha. Ein Teil dieser Flächen unterliegt aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung. Auch im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Bei den im Geltungsbereich gelegenen Flächen handelt es laut digitaler Flurbilanz um Böden der Vorrangflur Stufe I deren Umwidmung entsprechend den Maßgaben der Flurbilanz ausgeschlossen bleiben muss bzw. sollte. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir sehr, dass durch die Ausweisung des Industriegebiets weitere hochwertige Böden für die regionale Landwirtschaft verloren gehen und die Zielsetzungen der Flurbilanz nicht umgesetzt werden.

Von dem Flächenentzug sind 2 landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Teilweise dient die Flächenbewirtschaftung als Futtergrundlage für die Tierhaltung. Um betriebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden sind den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Die Planungsgebiete sind z.T. von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen, möglicher Abdrift von Pflanzenschutzmittel ...) zu rechnen.

- *Das Planungsgebiet wird überwiegend von Ackerkulturen außerhalb des Geltungsbereiches umschlossen. Um Emissionskonflikte zu vermeiden, sind Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt einzuplanen:
Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann.*

Im Hinblick auf das von der Stadt Offenburg durchzuführende Scoping und um einen weiteren und somit doppelten Flächenentzug für die Landwirtschaft zu verhindern, regen wir dringend an, auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen (§ 15 Abs. 3 BNatSchG) und eine Abwägung naturschutzfachlicher Belange mit agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen. Für eventuelle Ausgleichs- und Kompensations-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

maßnahmen sollten keinesfalls weitere für die Landwirtschaft bedeutsame und hochwertige Flächen (Vorrangflur I oder II) in Anspruch genommen werden.

Ansonsten bestehen vorerst keine weiteren Anregungen und Bedenken gegen die vorgelegten Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

1. Betroffenheit landwirtschaftlicher Flächen

Die geplanten gewerblich-industriellen Erweiterungsflächen, auf denen gemäß Stellungnahme eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, sind komplett im Eigentum der Firma Karcher Guss. Auf den Flächen finden derzeit die Nutzungen „Streuobstwiese“, „Maisacker“ und „Ackerflächen, teilweise mit Grünland“ statt.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan für diesen Bereich in der Fortschreibung. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bereits durchgeführt. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Teil der Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes, auf dem ein Großteil der Versiegelung durch die neuen Hallenanlage stattfindet, in seiner Darstellung an die zukünftige Planungssituation angepasst.

Die umliegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen als Grünflächen festgesetzt werden und mit unterschiedlichen Funktionen wie Überflutungsschutz, natur- und artenschutzfachlichem Ausgleich belegt werden. Durch die Festsetzungen dieser Grünflächen soll der Zustand der Flächen gegenüber dem Ist-Zustand partiell verändert werden. Eine Nutzung als (Streuobst)wiese ist insbesondere im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 auch künftig möglich. Auf den als GI festgesetzten Flächen und den umgebenden Grünflächen wird insbesondere Ackernutzung zukünftig nicht mehr möglich sein, da die Flächen mit den durch die Planung ausgelösten artenschutzrechtlichen sowie wasserwirtschaftlichen Erfordernissen belegt sind (hier: Ersatzhabitate und Retentionsflächen) sowie für die Erweiterung des bestehenden Betriebs benötigt werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. § 1 Abs. 6 BauGB definiert in einem nicht abschließenden Katalog die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belange (Grundsätze der Bauleitplanung), die der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind. Aufgabe der Abwägung ist es zu Gunsten des Gemeinwohls die ermittelten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a-c BauGB werden die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelistet. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Betriebs) wird den wirtschaftlichen Erfordernissen, insbesondere auch der Sicherung und Erhaltung der Arbeitsplätze Rechnung getragen. Die Umstrukturierung des bestehenden Betriebs ermöglicht eine zeitgleiche Modernisierung der Betriebsabläufe und -strukturen um die Wettbewerbsfähigkeit weiterhin zu sichern. Darüber hinaus

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2384	Datum: 16.05.2019
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

bedingt die betriebliche Umstrukturierung durch Aufstellung des Bebauungsplanes auch die planungsrechtliche Festschreibung der Gewerbelärmimmissionen zur Harmonisierung der gewachsenen Gemengelage am Standort sowie der Bewältigung der durch Erweiterung entstehenden wasserwirtschaftlichen Belange (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Die Umstrukturierung und Erweiterung des Betriebs ist nur am bestehenden Standort möglich, da eine Verlagerung der gesamten Betriebsstrukturen an eine andere Stelle unverhältnismäßig wäre, zumal funktionale und betriebsstrukturelle Zusammenhänge zwischen den bestehenden Betriebsanlagen und den zukünftigen Anlagen bestehen werden. Um den Umstrukturierungserfordernissen gerecht zu werden, ist qualifiziertes Planungsrecht unter Anwendung der Regelungen des BauGB herzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die naturschutzfachlichen Erfordernisse (Eingriff-Ausgleich), die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse (Retentionsausgleich) etc. zu beachten. Der für die fachlichen Erfordernisse erforderliche Flächenbedarf muss funktional in direkter räumlicher Verbindung mit dem Eingriffsstandort stehen. Da die im Bebauungsplan überplanten Freiflächen im nördlichen Bereich der Erweiterungshalle ebenfalls im Eigentum der Firma Karcher Guss sind, werden diese Flächen für die erforderlichen Ausgleichbedarfe herangezogen, sodass in der planerischen Abwägung eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche und Ackerfläche zukünftig nur noch bedingt möglich ist.

Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans, ist davon auszugehen, dass eine dauerhafte Nutzung als Acker- und Grünland nur bedingt möglich ist. Die bestehenden Wiesennutzungen werden teilweise beibehalten und durch die Neuanlage von Wiesenstrukturen gestärkt.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Planverfahren insofern gegenüber den Belangen der gewerblichen Entwicklung und städtebaulichen Belangen zurückgestellt.

2. Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe, Bereitstellung von Ersatzflächen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf der Grundlage von Pachtverträgen zwischen dem Grundstückseigentümer und den Pächtern genutzt. Der Grundstückseigentümer will diese jetzt auflösen. Dies ist in erster Linie ein privatrechtlicher Vorgang, an dem die Stadt Offenburg nicht unmittelbar beteiligt ist.

Die Stadt Offenburg verfügt nur in geringem Umfang über mögliche Ersatzflächen, da landwirtschaftliche Grundstücke im Eigentum der Stadt Offenburg im Allgemeinen bereits an Landwirte verpachtet sind. Sofern es hier eine Möglichkeit zur Bereitstellung von Ersatzland gibt, ist die Stadt Offenburg hierzu gerne bereit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

3. Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Die in der Stellungnahme geäußerten Abstandsflächen zwischen den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Ackerkulturen und den baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches zum Schutz vor Emissionen und der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erforderlich. Die Abstandsflächen zur Landwirtschaft sind erforderlich bei der Errichtung von Wohngebieten. In diesem Fall handelt es sich um ein Industriegebiet. Es ist nicht ersichtlich, dass hier entsprechende Ansprüche aus der Landwirtschaft geltend gemacht werden sollten, da der Schutzanspruch eines Industriegebiets gegenüber der Landwirtschaft wesentlich geringer als der eines Wohngebietes ist und daher ein Immissionskonflikt nicht zu befürchten ist. Auf den Erweiterungsflächen finden keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen statt. Darüber hinaus werden bedingt durch die Festsetzungen Abstände zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze, an welche die Ackerkulturen anschließen, von mindestens 16 Metern eingehalten.

Insofern wird der Abstand in der weiteren Planung nicht berücksichtigt.

4. Doppelter Flächenentzug durch Ausgleichsflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Karcher Guss“ werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, ein Ausgleichsbedarf wird generiert. Die Ausgleichsflächen finden direkt im Anschluss an die Bauflächen statt, da der Ausgleich nahe am Eingriff sinnvoll realisiert werden muss. Auf den Maßnahmenflächen werden insbesondere vorgezogene CEF-Maßnahmen für Mauereidechsen realisiert, die beispielsweise nicht im Wald ausgeführt werden können. Außerdem soll die geplante knapp 80 m lange und ca. knapp 13 m hohe Halle aufgrund ihrer Lage im Übergang zur freien Landschaft entsprechend eingegrünt werden. Solch eine Eingrünung kann nicht auf entfernt liegenden Flächen realisiert werden. Die Flächen für die Eingrünung erfüllen zusätzlich weitere Ausgleichsfunktionen. Die Retentionsfläche für die anfallenden Wassermengen des HQ100 müssen ebenfalls auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Dem dringenden Bedarf an Bauflächen zur Restrukturierung des Betriebs und damit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bauland wird gegenüber dem Erhalt dieser Flächen Vorrang gegeben, zumal keine Existenzgefährdung von Landwirten durch den Flächenentzug vorliegt.

II. Amt für Umweltschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Der im Umweltbericht dargestellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann vorbehaltlich der Stellungnahme des WBA zugestimmt werden. Eine abschließende Stellungnahme ist jedoch noch nicht möglich, da die artenschutzrechtlichen Untersuchungen in den Planunterlagen nicht vorlagen und im Internet nicht hinterlegt sind. Im Umweltbericht wird jedoch darauf Bezug genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde an das Landratsamt zur Einsicht und Beurteilung versendet.

Ergänzende E-Mail vom 11.02.2019 nachdem das Artenschutzgutachten an das Amt für Umweltschutz nachgereicht wurde:

Aufgrund der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Büro für Landschaftsplanung, November 2018) nehmen wir hiermit abschließend Stellung:

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, indem die aufgeführten Maßnahmen im Gutachten für Vögel (M1 Bauzeitenbeschränkung; M2 Installation von 6 Nistkästen; M3 Anlegen einer extensiven Wiese von 0,2 ha einschl. Pflege; M4 Anpflanzung von mind. 7 gebiets-einheimischen Bäumen), für Fledermäuse (M1; M5 Installation von 4 Fledermaus-quartiere im räumlich-funktionellen Zusammenhang) sowie für Mauereidechsen (M6 Anlage eines Reptilienhabitats von 0,22 ha; M7 Vergrämung) vorgenommen werden.

Werden die Maßnahmen umgesetzt, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans „Karcher Guss“.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Artenschutzgutachten benannten Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wurden in die Bebauungsplanunterlagen überführt. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen wurden bauplanungsrechtlich festgesetzt und um weitere artenschutzrechtliche Hinweise ergänzt. Den Erfordernissen des Artenschutzes ist somit auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Zu dem mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 übersandten Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

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

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

I. Oberirdische Fließgewässer, siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2

Sachstand

Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand (Hochwassergefahrenkarten) werden die geplanten Flächen bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis teilweise überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Fachtechnische Beurteilung

Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WHG“ zu kennzeichnen.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Eine wasserrechtliche Zulassung der Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darin ist das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nachzuweisen.

Bevor die Untere Wasserbehörde keine Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 WHG erteilt hat, können wir der vorliegenden Bauleitplanung nicht zustimmen. Entgegen den Verboten des § 78 WHG erlassene Bauleitpläne verstoßen gegen höherrangiges Recht und sind insoweit nichtig.

Wir empfehlen, im ersten Schritt abzuklären, ob die bauleitplanerischen Zulassungsvoraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG erfüllbar sind:

- *Nr. 1 (keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung): Mit der bauplanungs-rechtlich zuständigen Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz);*
- *Nr. 2 (unmittelbare Angrenzung an bestehendes Baugebiet): Mit der zuständigen Unteren Baurechtsbehörde.*

In geeigneter, vollstreckbarer Weise ist sicherzustellen, dass der verlorene Rückhalteraum vor der Erschließung des Plangebietes baulich ausgeglichen wird.

Die notwendigen Flächen für den Rückhalteraumausgleich sind in den dortigen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB als „Fläche, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind“ (Flächennutzungsplan) bzw. auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich festzusetzen und als Überschwemmungsgebiet zu kennzeichnen oder in einer anderen Form (z. B. städtebaulicher Vertrag) öffentlich-rechtlich zu sichern.

HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass

1. *Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,*
2. *bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu be-*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

rücksichtigen;

3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.

Hinweis / Handlungsempfehlung

Der Antrag auf die wasserrechtliche Zulassung der Ausweisung eines Baugebiets im Überschwemmungsgebiet kann parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren bei der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz) eingereicht werden, damit die Entscheidung darüber zum Satzungsbeschluss vorliegt.

II. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Hinweise

In den vorgelegten Unterlagen des Bebauungsplans sind bislang keine Grundwassermessstellen und Grundwasserstände angegeben. In der näheren Umgebung zu dem Planungsgebiet befinden sich die Grundwassermessstellen 143/114-2, 147/114-0, 167/114-3, 168/114-9 und 734/114-1.

Für die o. g. Messstellen wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
143/114-2	143,31,04 (am 08.11.1976)	145,39	146,30 (am 29.01.1979)
147/114-0	146,34 (am 01.12.1975)	147,73	149,98 (am 27.06.1983)
167/114-3	144,30 (am 28.11.2011)	145,18	146,39 (am 28.03.1988)
168/114-9	144,23 (am 28.11.2011)	145,13	146,34 (am 28.03.1988)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

734/114-1	142,43 (am 22.09.2003)	143,27	144,45 (am 27.06.1994)
-----------	---------------------------	--------	---------------------------

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. Anhand der o. g. Angaben sollte in dem Bebauungsplan die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet beschrieben werden. Gegebenenfalls sind die o. g. Angaben durch Baugrunduntersuchungen zu bestätigen bzw. zu vertiefen.

Weiterhin empfehlen wir nachfolgende Bestimmungen als Hinweis in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasser-rechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

IV. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

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

Grundlegend wird beschrieben, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden soll. Sofern dies nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser gegebenenfalls gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens sollen die entsprechenden Rahmenbedingungen dazu fixiert werden.

Im Umweltbericht der Antragsunterlagen wird auf ein Regenrückhaltebecken verwiesen, welches sich auf der Planfläche befindet.

Nach telefonischer Rückfrage beim Abwasserzweckverband, sei dieses Becken ein privates Rückhaltebecken der Firma. Weitere Angaben zu diesem Becken, welche Flächen an diesem hängen, ob es für die zukünftige Bebauung entwässerungstechnisch erforderlich bzw. genutzt wird und ob es in diesem Fall hydraulisch ausreichend groß ist, sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2384	Datum: 16.05.2019
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

Ebenso wurden keine Angaben zu einer eventuell erforderlich werdenden Regenwasserbehandlung getroffen.

Aus diesem Grund kann unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen der Unterlagen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW. Diese Arbeitshilfen beinhalten ein Bewertungsverfahren mit dessen Hilfe geprüft werden kann, ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist.

Zu Fragen hierzu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Grundlegend möchten wir darauf hinweisen, dass das Versickern von Niederschlagswasser nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung darstellt. Gemäß der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ ist hierfür in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet grundsätzlich immer eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wir bitten dies in den Antragsunterlagen zu konkretisieren.

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

IV. Altlasten

Sachstand

Im Bebauungsplangebiet sind auf den derzeitigen Grundstücken, Flst.-Nrn. 58/1 und 59/23, der Altstandort „KFZ Autokühler“ (Objekt-Nr. 00276), und die Altablagerung „Ober Rot“ (Objekt- Nr. 00658) registriert.

Der Altstandort „KFZ Autokühler“ wurde im Zeitraum von 1953 – 1981 zur Herstellung von Auto-kühlern und Heizkörperverkleidungen betrieben. Danach ist der Standort von einer anderen Firma bis vermutlich Dezember 1986 zur Reparatur von Elektromotoren genutzt worden.

Im November 1994 sind im Rahmen von Schadstofferkundungen im aufgefüllten Boden des Altstandortes zum Teil erhebliche Gehalte an anorganischen Schadstoffen (Antimon, Blei, Kupfer, Zinn und Zink) sowie Gehalte an Trichlorethen festgestellt worden. Die Erkundungsergebnisse reichten jedoch für eine abschließende Gefährdungsabschätzung nach § 9 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht aus.

Vor diesem Hintergrund wurde der Altstandort am 22. Juni 1995 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 1“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.

Bei der Altablagerung „Ober Rot“ handelt es sich nach den Ergebnissen einer „Historischen Erkundung“ aus dem Jahr 1988 um eine ca. 4.500 m² große Geländeauffüllung mit Ziegelbruch, Formensand, Schlacke und Kohlereste zur Einebnung des Geländes die offensichtlich vor 1933 begonnen und um 1968 abgeschlossen worden ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

Im September 1989 erfolgten im Bereich der Altablagerungen Schadstofferkundungen bei denen ebenfalls erhöhte Gehalte an anorganischen Schadstoffen (Blei, Kupfer und Zink) sowie Gehalte an Trichlorethen festgestellt worden sind. Die Erkundungsergebnisse reichten jedoch für eine abschließende Gefährdungsabschätzung nach § 9 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz nicht aus.

Vor diesem Hintergrund wurde die bereits am 11. August 1988 vorgenommene Einstufung des Altstandortes bezüglich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ beibehalten.

Diese Einstufung konnte im Jahr 2007 bislang nur für eine ca. 750 m² große Teilfläche der Altablagerung abgeändert werden, für die im Rahmen einer geplanten baulichen Erweiterung der Firma Karcher Guss GmbH eine ausreichend umfassende „Orientierende Erkundung“ durchgeführt worden ist. Für den betreffenden schadstoffhaltigen Teilbereich der Altablagerung konnte der Gefahrverdacht für das Grundwasser ausgeräumt werden.

Die Einstufung in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung/Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers kann aufgrund der Vornutzung bzw. der festgestellten Schadstoffgehalte beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzliches

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 oder 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 natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

In den Bauleitplanverfahren ist deshalb stets zu erklären, ob und inwieweit Altlasten einer geplanten baulichen Nutzung (BPL) entgegenstehen. 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 auf 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 genannten schutzwürdigen Belange (z. B. na-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

türliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwassers im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde.

Fachtechnische Beurteilung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Karcher Guss" der Stadt Offenburg stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über beide genannten Altlastenverdachtsflächen sind noch nicht ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchzuführen.

Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die genannten Altlasten der geplanten baulichen Nutzung entgegen stehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen.

Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen.

Vor Klärung des Sachverhaltes kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan nicht zugestimmt werden.

Dem entsprechend sind auf den beiden Altlastenverdachtsflächen Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser“, Boden“) einschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können.

Die Erkundungsmaßnahmen sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro durchzuführen.

Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - abzustimmen.

Die Ergebnisse der Erkundungsmaßnahmen sind in Berichtsform zu dokumentieren und dem Landratsamt Ortenaukreis zur Bewertung vorzulegen.

Hinweis

Die im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung“ durchzuführenden Maßnahmen sind nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien Altlasten vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig.

Wir bitten die Stadt Offenburg für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchung“ ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro Ihres Vertrauens einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewährung einer Zuwendung nach den Förder Richtlinien Altlasten für die „Orientierende Untersuchung“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.

*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.

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.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

Stellungnahme der Verwaltung

A wasserwirtschaftliche Themen

Zu Belang „oberirdische Fließgewässer“

1. Nachrichtliche Übernahme der Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb eines faktischen, gesetzlichen Überschwemmungsgebiets (HQ 100 und HQ extrem). Demnach wird das HQ 100 Gebiet als Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Überflutungsflächen HQ extrem werden in die Planunterlagen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ übernommen.

2. Ausweisung von neuen Baugebieten in Überschwemmungsgebieten

Der Antrag auf wasserrechtliche Zulassung der Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und bei der Unteren Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz) unter Nachweis des kumulativen Vorliegens der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG eingereicht.

Da es sich bei vorliegender Planung um die Verlagerung und Modernisierung störintensiver Nutzungen / Betriebsvorgänge handelt und uneingeschränkte betriebstechnische sowie betriebslogistische Verknüpfungen zu den Nutzungen auf den bereits bestehenden Industrieflächen zwingend erforderlich sind, ist die Erweiterung nur in diesem Bereich vollziehbar. Es besteht somit keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus schließt die Erweiterungsfläche unmittelbar an das im Bestand befindliche Baugebiet an. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG sind, wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, hier gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat das Regierungspräsidium Ref. 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz wie folgt reagiert: „Sofern für das Vorhaben eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann, bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die Ausweisung einer Gewerbeerweiterungsfläche am Firmenstandort“.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

3. Rückhalteraum / Rückhalterausgleich

Durch die Festsetzung der Erweiterungsflächen gehen wasserwirtschaftliche Retentionsflächen im Sinne der Rückhaltung von Oberflächenwasser bei Hochwasserereignissen (Bemessungshochwasser HQ 100) verloren, die gemäß den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ 100 volumemäßig eins zu eins ausgeglichen werden. Der Umfang des erforderlichen Retentionsvolumens wurde mit 160 m³ ermittelt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind innerhalb der privaten Grünfläche pG 1 Flächen für den Hochwasserschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist ein Retentionsvolumen von insgesamt 160 m³ durch Abgrabung herzustellen. Die Kennzeichnung dieser Flächen als „Überschwemmungsgebiet“ wird vorgenommen. Ein Hinweis, dass die Flächen hergestellt sein müssen, bevor das Vorhaben realisiert wird, wird unter „Hinweise“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

4. HQ extrem Überflutungsflächen, Hochwasservorsorgemaßnahmen

Die gemäß Stellungnahme aufgeführten Hochwasservorsorgemaßnahmen werden als Kennzeichnungen ohne Festsetzungscharakter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan gekennzeichnet, dass eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich ist. Diese wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes durch die aufgenommene Festsetzung zur mindestens erforderlichen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens operationalisiert.

5. Antrag auf wasserrechtliche Zulassung der Ausweisung eines Baugebiets

Der Hinweis zum Antrag auf wasserrechtliche Zulassung eines Baugebiets im Überschwemmungsgebiet parallel zum laufenden Bebauungsplanverfahren wird zur Kenntnis genommen.

Der Antrag auf wasserrechtliche Zulassung der Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und bei der Unteren Wasserbehörde (Amt für Umweltschutz) unter Nachweis des kumulativen Vorliegens der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG eingereicht.

Zu Belang Grundwasserschutz / Wasserversorgung

1. Grundwassermessstellen und Grundwasserstände

Gemäß den Angaben zu den mittleren Grundwasserständen in der näheren Umgebung liegen keine signifikant hohen Grundwasserstände im Plangebiet vor. Der Belang erlangt auf Ebene der Baugenehmigung sowie auf der Ebene der Bauausführung Relevanz. Die gemäß Stellungnahme aufgelisteten Grundwasserstände und Messstellen werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Bestätigung und Vertiefung der in der Stellungnahme aufgeführten Angaben durch Bau-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

grunduntersuchungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegt der Ebene der Baugenehmigung bzw. Bauausführung.

2. Aufnahme von Hinweisen in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die in der Stellungnahme geäußerten Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen in das Kapitel Hinweise ohne Festsetzungscharakter übernommen.

Zu Belang Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

1. Beabsichtigte Oberflächenentwässerung und Regenwasserbehandlung

Die Entwässerungskonzeption wird auf Basis der vorliegenden Fachinformationen im Rahmen des Entwurfes zur förmlichen Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erläutert. Eine in der Stellungnahme aufgeführte Versickerung von Oberflächenwasser ist gemäß den Aussagen des Versickerungsgutachtens nicht möglich, da die Böden auf Grund ihrer Beschaffenheit einer Versickerung nicht zugänglich sind.

Das Entwässerungskonzept sieht die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers versiegelter Flächen teils über einen Schlammfang und der bestehenden und neugeplanten Dachflächen in das Regenrückhaltebecken vor. Innerhalb des Regenrückhaltebeckens wird ebenfalls keine Versickerung, sondern eine zeitliche Rückhaltung von anfallendem Dachflächenwasser und Oberflächenwasser stattfinden. Über das Regenrückhaltebecken wird das Regenwasser über eine Drossel zeitlich verzögert in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Regenrückhaltung wird in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB) detailliert erläutert.

2. Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten

Der Hinweis auf die Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW wird zur Kenntnis genommen.

3. Versickern von Niederschlagswasser, Gewässerbenutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes findet bislang keine Versickerung von Niederschlagswasser statt, da das Bestandsgelände nahezu vollflächig versiegelt ist und die nördlich an die Bestandshallen angrenzenden Böden auf Grund ihrer Beschaffenheit für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser nicht zugänglich sind (siehe dazu Punkt 1 Beabsichtigte Oberflächenentwässerung und Regenwasserbehandlung). Insofern ist davon auszugehen, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht beantragt werden muss.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2384	Datum: 16.05.2019
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

4. Maßgaben Merkblatt Bebauungsplan

Der Verweis auf die Maßgaben des Merkblatts Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Zu Belang Altlasten

Die Untersuchung und Bewertung der innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Altlastenstandorte vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen wird im weiteren Verfahren vorgenommen. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse kann eingeschätzt werden, ob von den Altlastenstandorten Gefährdungspotentiale für Menschen und Umwelt ausgehen und im Hinblick auf die geplanten Nutzungen konkret bewertet werden können. Die Altlastenflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden gekennzeichnet. Anhand der Untersuchungsergebnisse und den geplanten bzw. bestehenden Nutzungen ist zu entscheiden, ob die Flächenkennzeichnung weiterhin bestehen muss oder ob auf die Kennzeichnung der Flächen im weiteren Verfahren verzichtet werden kann. Im Vorfeld der gutachterlichen Expertise wird der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt. Die Untersuchungsergebnisse werden ebenfalls zur Bewertung vorgelegt. Es ist vorgesehen, dass im Verfahren zum Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse reagiert werden wird.

Die in der Stellungnahme vorgenommene Beschreibung der Flächen und deren vergangene Nutzungen werden zur Kenntnis genommen.

Für ein Untersuchungsprogramm, das mit dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt wurde, liegt mit Schreiben vom 11.04. 2019 und 23.04.2019 durch das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Umwelt für beide Altlastenverdachtsflächen je ein Zuwendungsbescheid vor. Ein mit dem Landratsamt abgestimmtes Ingenieurbüro wurde mit der Untersuchung durch die Stadt Offenburg bereits beauftragt.

B Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Zu Allgemeiner Hinweis

Aus den allgemeinen Hinweisen und der Zustimmung der Fachbehörde zum Umfang und Detaillierungsgrad hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächenentwässerung“, „Grundwasser“ und „Boden / Altlasten“ ergeben sich keine Handlungserfordernisse.

Zu Merkblatt Bauleitplanung

Es ergeben sich keine Handlungserfordernisse. Der Verweis auf das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

7.3.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 22.01.2019

Das Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Karcher Guss“ möchte die Stadt Offenburg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Gießerei Karcher in Offenburg-Windschläg schaffen. Teile des Plangebiets sollen als Gewerbegebiet (GE) und Teile als Industriegebiet (GI) ausgewiesen werden. Der gewachsene Gießereibetrieb ist unmittelbar von Wohnnutzung umgeben. Der Standort stellt vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung eine gewachsene Gemengelage dar.

Den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange liegt die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher in Offenburg - Windschläg“ (Bericht-Nr. P18-020/3) der FIRU GfL - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern vom 05.11.2018 bei. Im Rahmen des Gutachtens wurden Emissionskontingente sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente nach DIN 45691 für beide Gebiete (GI und GE) definiert, bei deren Einhaltung die geltenden Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung garantiert eingehalten werden. Die Geräuschkontingente wurden in die schriftliche Festsetzung des Bebauungsplans übernommen. Ebenso wurde der Bau einer Lärmschutzeinrichtung festgesetzt und in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Somit wird sichergestellt, dass trotz der Ausweisung eines GE und eines GI in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung, die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der typisierenden Betrachtungsweise empfehlen wir, die derzeitig geplante Gliederung mit GI und GE beizubehalten. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten hat dies keinerlei Auswirkungen auf die Lärmeinwirkung an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung.

In der schriftlichen Festsetzung sowie auch in der Begründung zum Bebauungsplan ist davon die Rede, dass die Aufstellung des Bebauungsplans dazu dient die Bestandsituation (gewachsene Gemengelage) hinsichtlich der Trennung von lärmintensiver und lärmempfindlicher Nutzung zu optimieren. Dies suggeriert eine Verbesserung der Geräuschemissionssituation an den bestehenden schutzbedürftigen Räumen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Festsetzung von Emissionskontingenten. Unserer Ansicht nach ist die gewachsene Gemengelage bezüglich der Immissionsschutzbelange als kritisch zu betrachten, da durch die unmittelbare Nähe von lärmintensiver und lärmempfindlicher Nutzung potentielle Nutzungskonflikte entstehen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Aufgrund der gewachsenen Bebauungssituation kann dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht mehr entsprochen werden. Durch die Aufstellung eines Angebotsplans mit Geräuschkontingenten wäre jedoch nach einer möglichen Betriebseinstellung von Karcher Guss, erneut eine Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben auf dem Plangebiet möglich, solange die Geräuschkontingente nachweislich eingehalten wären. Somit könnten sich durch die Aufstellung eines Angebotsplans im Hinblick auf die Zukunft potentielle Nutzungskonflikte verschärfen, da sich auch Betriebe ansiedeln könnten, bei denen es auch nachts zu Geräuschemissionen kommt.

Daher regen wir an zu überprüfen, ob das Vorhaben auch im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisierbar wäre. Somit könnte den Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebs entsprochen werden und gleichzeitig die Möglichkeit eingeräumt werden, im Fall einer Betriebseinstellung von Karcher Guss, die gewachsene Gemengelage aus immissionsschutzrechtlicher Sicht tatsächlich nachhaltig zu optimieren.

Des Weiteren weisen wir daraufhin, dass die Betrachtung der Schallemissionen, die durch die Erweiterung des Gießereibetriebs entstehen, erneut in einem späteren Genehmigungsverfahren betrachtet werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zur Optimierung der gewachsenen Gemengelage, Verbesserung der Geräuschemissionssituation, Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG

Durch die beabsichtigte Restrukturierung des Betriebs Karcher Guss, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, ist eine Entflechtung der Gemengelage und damit eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten. Bisher wird eine Halle in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung für eine Industrieproduktion genutzt. Diese Industrieproduktion soll in einen Hallenneubau verlagert werden, der weiter entfernt von der Wohnbebauung liegt. Die bestehende wohnbauungsnaher Halle soll künftig gemäß den Planungen des Unternehmens nur noch für Lagerzwecke u.ä. genutzt werden. Sie wird im Bebauungsplan dementsprechend nicht als Industriegebiet, sondern als Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch die schalltechnische Kontingentierung des GE- und GI-Gebiets wird sichergestellt, dass die gemäß TA Lärm festgeschriebenen Grenzwerte planungsbedingt an den relevanten Immissionsorten in der Umgebung eingehalten werden. Auf Grund der Gemengelage hat die Wohnbebauung in der Umgebung (Immissionsorte) auch künftig die gemäß TA Lärm für Gemengelagen vorgesehenen Schwellenwertbildung hinzunehmen. Durch das räumliche Abrücken der produzierenden Bereiche (Bau einer neuen nördlich gelegenen Halle 4 zur Industrieproduktion/Festsetzung als GI) von den schutzbedürftigen Nutzungen wird eine baulich-räumliche Optimierung der Gemengelage und eine Verbesserung der Immissionssituation erwirkt. Durch die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

schalltechnische Kontingentierung wird eine abschließende Regelung auf planungsrechtlicher Ebene über die maximal zulässigen Immissionswerte unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gemengelange getroffen. Durch den Bebauungsplan kann somit eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation herbeigeführt werden, ohne dass allerdings die Gemengelange vollständig aufgelöst werden kann.

Ansiedlung anderer Betriebe, Nächtlicher Betrieb

Sofern sich in der Zukunft Betriebe ansiedeln sollten, die im Nachtzeitraum produzieren wird über die schalltechnische Kontingentierung sichergestellt, dass auch hier die Grenzwerte nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und es zu keiner Überschreitung kommt.

Durch die Fa. Karcher Guss ist nach Mitteilung des Unternehmens kein nächtlicher Betrieb vorgesehen. Mit der Überplanung der Flächen wird zur Beurteilung des Schutzniveaus eine Schwellenwertbildung nach TA Lärm vorgenommen, sodass die schalltechnische Kontingentierung der baulichen auf Basis von Mischgebietsgrenzwerten nach TA Lärm vorgenommen wird. Somit wird auch nachts das erforderliche Schutzniveau eingehalten, sofern in der Zukunft ein Unternehmen einen nächtlichen Betrieb durchführen wollte. Insgesamt wird durch die Schwellenwertbildung nach TA Lärm dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen in dem der Betrieb reduziertere Schallkontingente hinnehmen muss.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan würde voraussetzen, dass ein konkretes Bauvorhaben dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt wird, das dann durch den Bebauungsplan zulässig wird. Generell ist bei Gewerbebetrieben mit fortlaufenden Anpassungen und Änderungsbedarfen zu rechnen. Auch bei der Firma Karcher Guss sind seit ihrer erstmaligen Ansiedlung an diesem Standort bereits zahlreiche Umbauten und Änderungen erfolgt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan würde solche späteren Änderungen und Umbauten nicht ermöglichen, da er ein bestimmtes aktuell bekanntes Vorhaben festschreiben würde.

Weiter ist der Betrieb „Karcher Guss“ heute bereits vorhanden. Für die bestehenden Betriebsteile besteht also kein konkretes Vorhaben, das erst künftig realisiert werden soll und daher in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne weiteres als Vorhaben einfließen könnte.

Aufgrund der gewachsenen Gemengelange am Standort und dem bislang bauplanungsrechtlich ungeregeltem Nebeneinander von störintensiven sowie störanfälligen Nutzungen ist es im öffentlichen Interesse, dass die Nutzungen am Standort zukünftig aufeinander abgestimmt werden, um den umliegenden Nutzungen einerseits sowie den Bedarfen und Erfordernissen des Industriebetriebs andererseits gerecht zu werden. Mit Hilfe des nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es möglich, die Situation am Standort auch über ein konkretes, aktuell geplantes Vorhaben hinaus zu regeln. Die schalltechnische Kontingentierung des Plangebiets richtet sich gemäß den gebietsbezogenen Grenzwerten der TA-Lärm für GE- und GI-Gebiete. Eine Ver-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

schärfung der Immissionssituation insbesondere im Nachtzeitrum wird durch die Planung nicht vorgenommen, denn auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre gemäß den Vorgaben der TA Lärm und den gültigen Immissionsrichtwerten ein Nachtbetrieb möglich, sofern dieser die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält.

Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB wird daher Abstand genommen.

Schallemissionen im weiteren Genehmigungsverfahren

Im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Antrags ist vom Antragsteller nachzuweisen, dass durch das konkrete Vorhaben bzw. die konkrete Nutzung, die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dies ergibt sich aus der Verpflichtung auf der Ebene der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften nachzuweisen.

7.3.4 IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 16.01.2019

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist nach Rücksprache mit dem hier ansässigen Unternehmen zur Planung der Stadt Offenburg Folgendes zu äußern:

Die Planung wird begrüßt, dient sie doch der dringend erforderlichen Erweiterung, Modernisierung und Umstrukturierung eines seit Jahrzehnten am Standort ansässigen Industrieunternehmens, der Firma Karcher Guss GmbH. Die Stadt Offenburg trägt so maßgeblich dazu bei, den Fortbestand des Unternehmens und der hiermit verbundenen Arbeitsplätze planungsrechtlich zu sichern.

Der Betrieb liegt in einer gewachsenen Gemengelage und ist unmittelbar von empfindlicher Wohnbebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Firma daher auch, potenzielle Nutzungskonflikte so weit wie möglich zu reduzieren: Emissionsstärkere Betriebsteile, d.h. der Hauptproduktionsteil des Unternehmens sollen künftig nach Norden in eine neu zu errichtende Halle verlagert werden. Zudem werden dort neue Produktionsanlagen, die auch hinsichtlich Lärm und Erschütterung auf dem neuesten Stand der Technik sein werden, zum Einsatz kommen. Im bestehenden, der Wohnbebauung näheren Bestandteil des Areals können und werden nur noch weniger Lärm emittierende betriebliche Prozesse stattfinden. Die Bestandsgebäude schirmen zudem den neuen nördlichen Betriebsteil zum Teil gegenüber der Wohnbebauung ab. Des Weiteren wird eine aufwändige, 33 m lange und 4 m hohe Schallschutzwand die südwestlich angrenzende Wohnbebauung wirksam vor unzulässigem Lärm schützen. Das Unternehmen wird am Standort Windschlag auch künftig auf einen nächtlichen Betrieb verzichten. Wie das beigefügte Lärmgutachten nachvollziehbar darlegt, werden mit vorliegendem Gesamtkonzept – trotz hier getroffener, unrealistischer Worts case-Annahme – die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in jedem Fall eingehalten werden. Das Gesamtkonzept wird mit der Festsetzung von räumlich differenzierten Lärmkontingenten, deren Einhaltung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sein wird, gesichert. Die intensiven Bemühungen des Unternehmens, mögliche betriebliche Auswirkungen auf benachbarte empfindliche Wohnnutzung auf ein Minimum zu reduzieren, sind zu begrüßen. Das Unternehmen kann (ohne Um- und Neubau) den derzeit bestehenden Aufträgen zum Teil gar nicht nachkommen. Um nachhaltigen wirtschaftlichen Schaden vom Unternehmen abzuwenden, wird die Stadt darum gebeten, das Verfahren möglichst zügig fortzuführen.

Die Firma Karcher Guss GmbH erhält die Stellungnahme in Kopie.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.5 Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG

Schreiben vom 20.12.2018

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.

Beigefügt erhalten Sie einen Planausschnitt in dem unsere bestehenden Versorgungskabel ersichtlich sind. Die Kabel auf dem betroffenen Bereich versorgen die Kundeneigene Trafostation der Firma Karcher Guss.

Wir weisen darauf hin dass vor Beginn irgendwelcher Grabarbeiten vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in unsere Bestandspläne zu nehmen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus den Belangen der Stellungnahme ergeben sich keine Handlungserfordernisse auf Ebene der Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3.6 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 11.02.2019

Grundsätzlich sind wir mit der beschriebenen Art der Entwässerung einverstanden.

Wir bitten jedoch, folgende Anregungen und Hinweise zu dem o.g. Plan zu beachten:

Geplantes Entwässerungssystem:

Da lt. Versickerungsgutachten eine technische Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser gedrosselt auf 15 l/(s·ha) in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen ist nachzuweisen und im Rahmen des Entwässerungsantrages mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

Überflutungsschutz bei Starkregen:

Zum Schutz vor Überflutungsschäden aufgrund bei Starkregen oberirdisch abfließenden Wassers sind die Gebäude und Garagen bis zu einem Wasserspiegel von 15 cm über Straßenoberkante durch entsprechend gestaltete Zugänge, Einfahrten usw. gegen oberirdisch eindringendes Wasser zu sichern.

Lage im HQ 100-Gebiet:

Wir gehen davon aus, dass die Thematik der Lage im Überflutungsbereich, bzw. der erforderlichen Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Genehmigungsbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis geprüft wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum geplanten Entwässerungssystem

Die Berechnungen des nach derzeitigem Planungsstand des Unternehmens erforderlichen, zusätzlichen Volumens zur Entwässerung der neugeplanten Dachflächen wurden seitens des planenden Architekten berechnet. Gemäß Kapitel 10 der Begründung (Entwässerungskonzeption) wird dargelegt, dass das vorhandene Regenrückhaltebecken derzeit ein Fassungsvermögen von 111 m³ aufweist, jedoch durch die neugeplanten Gebäude und die damit zusätzlich entstehenden Dachflächen voraussichtlich ein ergänzendes Stauvolumen erforderlich ist. Demnach ist das Regenrückhaltebecken um das erforderliche Stauvolumen zu erweitern. Die genauen Berechnungen werden derzeit durch ein fachkundiges Ingenieurbüro im Auftrag des Vorhabensträgers verifizierend durchgeführt. Der Nachweis des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen des Entwässerungsantrages auf Ebene der Baugenehmigung, welcher parallel zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsantrag beim Abwasserzweckverband einzureichen ist.

Zum Überflutungsschutz bei Starkregen:

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird für das Industriegebiet und des Gewerbegebiet festgesetzt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 19 cm über dem Höheniveau der Straße (Bezugspunkt im Oberrothweg) liegt. Bereits bestehende bauliche Anlagen sind hiervon ausgenommen. Somit wird sichergestellt, dass bei Starkregenereignissen ein Überflutungsschutz der baulichen Anlagen gewährleistet ist. Darüber hinausgehende Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Zur Lage im HQ 100-Gebiet:

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wird durch die Stadt Offenburg bei der unteren Wasserbehörde beantragt. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgt erst nach Vorliegen der Ausnahmegenehmigung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Traeger, Dorit	Tel. Nr.: 82-2384	Datum: 16.05.2019
---	-----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschlag, Offenlagebeschluss

7.3.7 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 08.01.2019
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2, Luftfahrtbehörde, Schreiben vom 20.12.2018
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8, Forstdirektion, Schreiben vom 10.01.2019
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 08.01.2019
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 14.01.2019
- bnNetze GmbH, Schreiben vom 17.12.2018
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 20.12.2018

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- CSG GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Feuerwehr Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

073/19

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
16.05.2019

Betreff: Bebauungsplan Nr. 11 "Karcher Guss" in Windschläg, Offenlagebeschluss

8. Weiteres Verfahren

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

9. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis aus der Ortschaftsratssitzung wird mündlich im Planungsausschuss berichtet.

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich (Stand Aufstellungsbeschluss)

Anlage 2 Übersichtsplan mit verändertem geplantem Geltungsbereich

Anlage 3 Bauungskonzept (Stand Aufstellungsbeschluss)

Anlage 4 Bauungskonzept

Anlage 5 Bauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 6 Textliche Festsetzungen

Anlage 7 Begründung

Die Gemeinderäte erhalten eine nichtöffentliche Anlage mit Namen und Anschriften der privaten Absender der Stellungnahmen zur Zuordnung.

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