



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

-
1. **Betreff:** Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach, Satzungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.11.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	20.12.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat

- über die eingegangenen Anregungen der Bürger und der Behörden entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu entscheiden
- den Bebauungsplan "Am Friedhof" mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs.1 BauGB i.V.m. § 74 LBO zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach,
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen
- Ziel 6: Attraktive und wohnliche Gestaltung des öffentlichen Raums und der Gebäude in Offenburg und seinen Stadtteilen, insbesondere in den Entwicklungs- und Sanierungsgebieten, unter Einbeziehung der Bürgerschaft

1. 1. Gegenstand und Ziel der Planung

Am 09.06.2008 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Friedhof“ in Bohlsbach gefasst. Das ca. 1,75 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Bohlsbach außerhalb der Ortslage direkt westlich der Okenstraße, die als Verbindung zum Stadtteil Windschlag dient.

Auf den Grundstücken nördlich des Friedhofs befindet sich das Anwesen des Fuhrbetriebs Burgert. Zur Sicherung des Firmenstandorts in Bohlsbach ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich, um weitere Hallen erstellen zu können. Da zur Schonung des Außenbereiches keine Ausdehnung nach Norden und Westen in die freie Landschaft möglich ist und im Osten Landwirtschafts- und Gartenbaubetriebe bestehen, kommt nur eine Erweiterung nach Süden Richtung Friedhof in Frage. Hierzu sind die Neuordnung des Gebietes und die Verlegung des bestehenden Verbindungsweges zwischen „Okenstraße“ und „Im Murr“ notwendig.

Um eine städtebaulich geordnete und mit der umgebenden Landschaft verträgliche Betriebserweiterung gewährleisten zu können und den bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem nun das Beteiligungsverfahren mit der erneuten Offenlage des geänderten Planentwurfs stattgefunden hat, soll die Abwägung der Anregungen zur Planung durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

2. 2. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

09.06.2008	Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans
08.09. - 10.10.2008	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Klärung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung („Scoping“)
22.09. - 10.10.2008	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch die Auslegung und Erläuterung des Planungskonzepts

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach,
Satzungsbeschluss

05.05.2009	Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs im Ortschaftsrat
18.05.2009	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
29.06. – 30.07.2009	Planoffenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB
26.07.2010	Beschluss zur erneuten Offenlage des geänderten Planentwurfs
13.09. – 01.10.2010	Erneute Planoffenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

3. 3. Ergebnis der Planoffenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 13.09. – 01.10.2010 zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Am Friedhof" eingegangenen Stellungnahmen (kursiv gedruckt) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, über die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen zu beschließen.

3.1 [REDACTED], [REDACTED] in Offenburg-Bohlsbach

Schreiben vom 29.09.2010

3.1.1 *Der Verfasser beantragt wiederholt den Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzung im festgesetzten Gewerbegebiet.*

Die bestehende Wohnnutzung des Betriebsinhabers erfolge zulässigerweise nur im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs („Aussiedlerhof“). Es bestünden keinerlei Ansprüche auf eine betriebsbezogene Wohnnutzung für den Fuhr- und Baggerbetrieb, dessen Standort nördlich des Friedhofs durch den Bebauungsplan erst begründet werden sollte. Deshalb stelle die beantragte Einschränkung auch keinen entschädigungspflichtigen Eingriff in eine bereits ausgeübte Nutzung dar.

Im Hinblick auf die Nähe des vorgesehenen Standorts zur Ortsgrenze seien die angeführten „Sicherheitsgründe“ für die Ablehnung des Ausschusses von Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nicht tragfähig. Der gesetzlich geforderte Ausnahmetatbestand ermögliche Wohnungen für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen sowie für sämtliche Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die vorgelegten Pläne für die Erstellung weiterer Hallen wiesen freie Flächen für eine mögliche Wohnbebauung nur entlang der Okenstraße aus – in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb des Verfassers. Eine Festsetzung der Nutzungsart als Gewerbegebiet ohne Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzung sei im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb mit Viehhaltung in unmittelbarer Nähe nicht vertretbar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach,
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Verfasser wiederholt seine Bedenken gegen die von ihm befürchtete Ausweitung der Wohnnutzung in der Nähe seines ausgesiedelten landwirtschaftlichen Betriebs- teils (Stallungen), wie er sie bereits in seinem Schreiben vom 26.10.2008 und vom 29.07.2009 vorgetragen hatte. Die Abwägung dieser Bedenken erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2009 (Drucksache Nr. 146/08 unter Pkt. 3.8) und vom 26.07.2010 (Drucksache Nr. 064/10 unter Pkt. 3.3.1) mit der Berücksichtigung der Anregung, das zuerst als Dorfgebiet MD festgesetzte Firmengelände als Gewerbegebiet GE festzusetzen. Die Anregung, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnnutzung auszuschließen, wurde mit Hinweis auf die bereits bestehende Wohnnutzung zurückgewiesen. Neue Aspekte ergeben sich aus dem Schreiben nicht. Für die Entschädigungspflicht bei einem Eingriff in ausgeübte Nutzungen ist es unerheblich, ob die bestehende betriebsbezogene Wohnnutzung für den landwirtschaftlichen Betrieb oder den Fuhrbetrieb genehmigt wurde. Entscheidend ist, ob die zulässigerweise ausgeübte Nutzung durch Bebauungsplanfestsetzungen nachträglich unzulässig gemacht wird. Dies wäre der Fall, wenn der Bebauungsplan jegliche Wohnnutzung ausschließen würde. Da der Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter die derzeitig vorhandene Wohnnutzung ausübt, ist mit den Regelungen des § 8 BauNVO diese Nutzung weiterhin gesichert.

Die Befürchtung ist unbegründet, da das Betriebsgelände flächenmäßig sehr begrenzt ist und kaum Flächen für Wohngebäude vorhanden sind. Eine größere Anzahl von Wohnungen für "sämtliche" Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist auf dem Gelände nicht unterzubringen, außerdem würde der Ausnahmetatbestand damit verlassen.

3.1.2 Es wird beantragt, die im festgesetzten Gewerbegebiet zulässige GRZ wieder auf 0,7 herabzusetzen. Die geänderte Baukonzeption des gerade noch nicht ansässigen Fuhr- und Baggerbetriebs begründe keine Ausschöpfung des gesetzlichen Höchstwerts von 0,8, zumal eine GRZ von 0,7 für das vorgelegte Baukonzept ausreichen dürfte.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan (S.6 unter Pkt. 5.3) erläutert, ist mit der geänderten Baukonzeption des Betriebs, durch die auch die erneute Offenlage veranlasst worden war, die betriebliche Nutzung eines größeren Anteils der Grundstücksfläche beabsichtigt. Da die Begrenzung der Gesamtbetriebsfläche feststeht und eine Ausdehnung nicht möglich und städtebaulich auch nicht vertretbar ist, kann die intensivere Nutzung nur durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl erreicht werden. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass zur GRZ nicht nur die Gebäudegrundflächen, sondern auch alle befestigten Flächen wie Zufahrts- und Lagerflächen gehören. Der textliche Ausschluss weiterer Erhöhungen verhindert eine übermäßige Bodenversiegelung. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach,
Satzungsbeschluss

3.1.3 Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans umfasste ursprünglich eine Fläche von 1,75 ha. Jetzt seien es 1,86 ha aufgrund der Erweiterung nach Westen jenseits der als Festgrenze angegebenen Straße „Im Murr“. Hier würde städtisches Gelände für die Maßnahmefläche 2 zur Verfügung gestellt. Die Ausweitung des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans über das Betriebsgelände der Firma Burgert mit Erweiterungsflächen hinaus auf den nördlichen Teil der Friedhofsfläche und weitere landwirtschaftliche Flächen sei nicht erforderlich. Der Geltungsbereich wäre im Süden durch das Flurstück Nr. [REDACTED] (Nordgrenze) zu begrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die ursprüngliche Größe des Plangebiets von 1,75 ha resultierte aus dem Stand der Planungen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses am 09.06.2008 (Drucksache Nr. 027/08), als die endgültige Lage des neuen Verbindungswegs und die Zufahren zum Betriebsgelände noch nicht fest stand. Die Vergrößerung des Geltungsbereichs auf 1,86 ha, die seit dem Stand der Planung zur ersten Offenlage gilt, ist durch die Fertigstellung der Erschließungsplanung und der Ausgleichsplanung mit der Hinzunahme der westlich angrenzenden Wegefläche "Im Murr" und eines Teils des dort verlaufenden Entwässerungsgrabens bedingt. Die Verlegung des Grabens ist wegen des öffentlichen Wegeausbaus mit dazugehöriger Entwässerung erforderlich. Da mit dieser Baumaßnahme u.a. ein Eingriff in das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet verbunden ist, wird die Fläche als "Maßnahmefläche 2" für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Begründung zum Bebauungsplan S.8).

Die vorgeschlagene Reduzierung des Geltungsbereichs bis zur Nordgrenze des Flurstücks 1740 ist nicht sinnvoll, da dann die Änderungen der Verkehrsverhältnisse durch die Erweiterung des Betriebsgeländes nicht dargestellt und festgesetzt werden könnten. Die Sicherung der Erschließung ist aber ein wesentlicher Bestandteil jeder Bebauungsplanung. Die Anregung wird deshalb nicht berücksichtigt.

3.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 21.09.2010

Der geänderte Bebauungsplanentwurf findet die Zustimmung des Verfassers. Der Verfasser weist noch darauf hin, dass bei der Grundstücksentwässerung des Gewerbegrundstückes Komponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu berücksichtigen seien, soweit diese mit der gewerblichen Nutzung vereinbar sind.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Altlastenverdacht sei noch in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung richten sich an den Eigentümer des Gewerbegrundstücks bzw. betreffen das Baugenehmigungsverfahren. Der Hinweis

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach,
Satzungsbeschluss

zum Altlastenverdacht war bereits zur Offenlage in den Textteil aufgenommen worden.

3.3 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Schreiben vom 30.09.2010

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg lehnt die Betriebserweiterung der Firma Burgert „Am Friedhof“ ab, wie bereits mit Schreiben vom 06.10.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erläutert.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ablehnungsbegründung wurde in der Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen ausführlich behandelt (Drucksache-Nr. 146/08). Sie konnte keine Berücksichtigung in der Planung finden und wurde zurückgewiesen. Hieran wird festgehalten.

3.4 Naturschutzbund Offenburg

Schreiben vom 20.10.2010

Der Naturschutzbund schließt sich dem „Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland“ (Punkt 3.3) an.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Punkt 3.3

3.5 Behörden, die keine Anregungen vorgebracht haben:

- Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Telefongespräch vom 07.10.2010
- Landratsamt Ortenaukreis Naturschutzbeauftragter Herr Heinz Sauer, Telefongespräch vom 08.10.2010
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg, Telefongespräch vom 11.10.2010
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Telefongespräch vom 07.10.2010
- Landratsamt Ortenaukreis Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 20.10.2010
- Offenburger Wasserversorgung, Schreiben vom 20.10.2010
- badenova AG & Co.KG, Schreiben vom 20.10.2010

Eine Zusammenfassung der Abwägungsergebnisse, insbesondere der Umweltbelange, enthält die „Zusammenfassende Erklärung“ gemäß § 10 Abs. 4 BauGB (Anlage 5), die seit der letzten BauGB-Novellierung dem Bebauungsplan nach dem Sat-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith,
Karaca, Cennet

Tel. Nr.:
82-2410

Datum:
13.10.2010

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplans "Am Friedhof" in Bohlsbach,
Satzungsbeschluss

zungsbeschluss beizufügen ist.

4. Weiteres Verfahren

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren führt nicht zu einer Änderung der Planung. Damit kann der Bebauungsplan unverändert in der Fassung der 2. Offenlage als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt er verbindliche Rechtskraft.

Die Grundstücksneuordnung und Erschließung wird über städtebauliche Verträge zwischen Stadt und Firma geregelt. Damit sichergestellt ist, dass die Grundstücksneuordnung und die Erschließung plangemäß erfolgen kann, soll der Bebauungsplan erst dann als Satzung beschlossen und in Kraft gesetzt werden, wenn die hierzu erforderlichen Verträge durch die Beteiligten abgeschlossen sind. Dies ist zwischenzeitlich der Fall.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

November 2010	Abschluss der städtebaulichen Verträge mit der betroffenen Firma
29.11.2010	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
20.12.2010	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
Januar 2011	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen

Anlage 1 Satzung

Anlage 2 Bebauungsplan (Verkleinerung)

Anlage 3 Textliche Festsetzungen und Bauvorschriften

Anlage 4 Begründung (ohne Umweltbericht)

Anlage 5 Zusammenfassende Erklärung

Der Bebauungsplan in Originalgröße und der Umweltbericht (farbig) werden den Fraktionen separat zugeschickt.