INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 3
2.1 Flächennutzungsplan 3
2.2 Überlagerung von Bebauungsplänen 3
2.3 Beschleunigtes Verfahren 3
2.4 Verfahrensablauf 4
3 ÄNDERUNGEN 5
3.1 Sondergebiet Zoofachmarkt 5
3.2 Güterstraße 6
3.3 Ausgleichsfläche F5 6
4 UMWELTBELANGE 7
4.1 Abwägung der Umweltbelange 7
4.2 Abwägung der Umweltbelange, Umweltverträglichkeit und umweltschützende Belange 7
5 FLÄCHENBILANZ 7
6 FOLGEKOSTEN 7
7 ANLAGEN 8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ wurde am 10.05.2010 zur Satzung beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war, im Rahmen der Gesamtentwicklung der Bahnflächen östlich und westlich der Rheintalbahn, die überwiegend brachgefallenen und untergenutzten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen einer städtebaulichen und erschließungstechnischen Neuordnung sollten Sonderbauflächen für Einzelhandel sowie gemischte und gewerbliche Bauflächen entstehen. Mit der Entwicklung des Bahnhofumfeldes sollte im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung ein attraktiver innerstädtische Standort reaktiviert, ein großes Flächenangebot mobilisiert und damit auch der Landschaftsverbrauch an anderer Stelle reduziert werden. Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ am 10.05.2010 zur Satzung beschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll ein Teil des Gewerbegebiets in ein Sondergebiet umgewandelt werden. Ein bereits in Offenburg ansässiger Zoofachmarkt möchte auf einer Fläche von ca. 0,5 ha einen neuen Standort entwickeln und sich auf eine Verkaufsfläche von 1.600 m² vergrößern. Ein damit großflächiger Fachmarkt ist jedoch in einem Gewerbegebiet nicht zulässig, so dass die Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Zoofachmarkt“ festgesetzt werden muss. Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden übernommen und gegebenenfalls redaktionell angepasst.

Außerdem soll im Rahmen der 1. Änderung im Bereich der Güterstraße der südliche Teilbereich der planungsrechtlich gesicherten Straßenverkehrsfläche als Mischgebiet festgesetzt werden, so dass die südlich angrenzenden Grundstücke um Flächen für Stellplätze erweitert werden können. Darüber hinaus werden die grünordnerischen Festsetzungen zur Güterstraße präzisiert, sowie die Ausgleichsfläche F5 in der Darstellung redaktionell überarbeitet.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Offenburger Innenstadt, westlich der Bahnflächen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ mit einer Fläche von ca. 13 ha. Durch die 1. Änderung wird ein Teilbereich von ca. 1,39 ha geändert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst 2 Teilflächen. Die erste Teilfläche liegt im Norden und umfasst die Fläche des bestehenden Gewerbegebiets, die zugunsten des Sondergebiets verändert werden soll, sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zur Planstraße B. Im Westen wird das Plangebiet durch die Okenstraße begrenzt. Im Osten wurde die Planstraße A und das anschließende Gewerbegebiet so weit in den Geltungsbereich aufgenommen, dass die neu dargestellte Fläche F5 vollständig im Geltungsbereich liegt. Der 1. Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,23 ha.

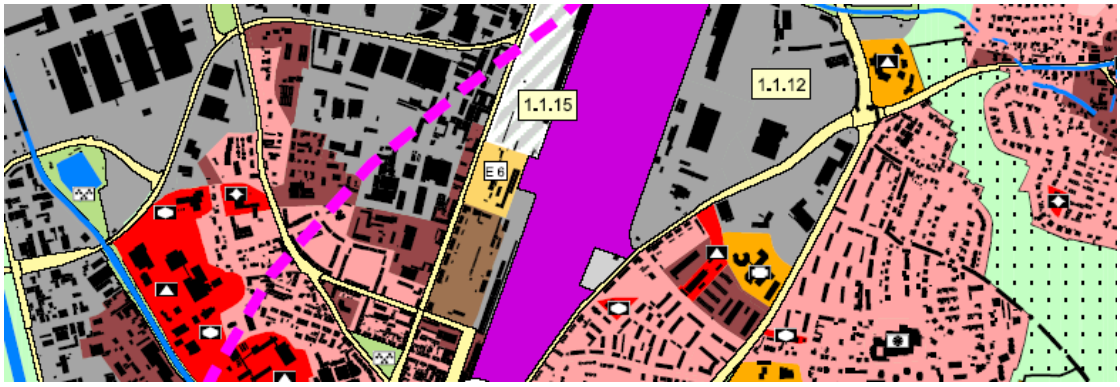
Der 2. Änderungsbereich liegt im Süden und umfasst die gesamte bisherige Güterstraße. Die Fläche beträgt 0,16 ha.

Die genaue Größe und Lage des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg vom 06.11.2009 (genehmigt) stellt die Flächen als Gewerbegebiet dar.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Zoofachmarkt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB fest. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden.

2.2 Überlagerung von Bebauungsplänen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ vom 22.05.2010 (Rechtskraft). In diesen Teilbereichen ersetzt der Bebauungsplan 1. Änderung „Güterbahnhof-Süd“ den rechtskräftigen Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ vom 22.05.2010 in all seinen Festsetzungen (Text und Planzeichnung).

Die textlichen Festsetzungen werden vollständig aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und nur punktuell geändert, so dass die textlichen Festsetzungen für den übrigen Bereich unverändert bleiben. Es gelten dann entsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ in der Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ für den gesamten Geltungsbereich. Im Rahmen der Offenlage werden die Textänderungen in kursiver Schrift und durch Unterstreichung hervorgehoben. Auch in der Planzeichnung wird der gesamte Bebauungsplan dargestellt, der Änderungsbereich wird jedoch durch einen separaten Geltungsbereich (graue Farbe) hervorgehoben, so dass deutlich wird, in welchen Teilbereichen die Änderungen vorgenommen werden.

2.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebiet mit einem Bebauungsplan der infolge geänderter Nachfrage geändert bzw. abgelöst werden soll. Wie vom Gesetzgeber gewünscht, wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechung getragen. Auch die Zugehörigkeit zum Siedlungsgebiet kann bejaht werden. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist damit zulässig.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ überplant eine Fläche von ca. 1,39 ha und setzt eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 9.100 m² fest. Damit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zulässig.

Weitere Vorraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Beide Voraussetzungen sind gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ beinhaltet im wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für einen großflächigen Zoofachmarkt. Nach § 3c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, um die Pflicht zu einer UVP auszuschließen. Diese Vorprüfung wurde durchgeführt, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass keine UVP-Pflicht besteht, da durch die geplanten Änderungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei. Dementsprechend kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im bereits bestehenden Umweltbericht untersucht. Die darin formulierten Maßnahmen bleiben erhalten. Darüber hinaus gehende negative Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

Da alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2.4 Verfahrensablauf

__.__.____	Änderungsbeschluss nach § 13a BauGB des Gemeinderats der Stadt Offenburg
__.__.____ bis __.__.____	Offenlage: Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
__.__.____	Behandlung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg

3 ÄNDERUNGEN

3.1 Sondergebiet Zoofachmarkt

Die Festsetzungen zum „Sondergebiet Zoofachmarkt“ werden so getroffen, dass der geplante Markt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² errichtet werden kann. Über diesen Fachmarkt hinaus sollen begleitende Nutzungen, die in anderen Gewerbegebieten zulässig sind, weiterhin realisiert werden können. Die konkreten Pläne des Zoofachmarktes sehen solche bereits vor: Eine Tierarztpraxis sowie ein Hundefrisör.

Zum Schutz der Offenburger Innenstadt werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen und nur geringfügig im Rahmen von branchentypischen Randsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche zugelassen. Vor allem der Verkauf von Fachbüchern und –zeitschriften soll möglich sein. Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden inhaltlich übernommen und gegebenenfalls redaktionell angepasst.

Um die Konsequenzen der Ansiedlung eines Zoofachmarktes im Plangebiet abschätzen zu können, wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Fressnapf-XXL-Zoofachmarktes“ erarbeitet. Diese untersucht, basierend auf den konkreten Planungen, die Auswirkungen auf die bereits vorhandenen Strukturen in Offenburg und das Einzugsgebiet, die Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen der Raumordnung, sowie dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Offenburg.

Das Konzept des geplanten Fachmarktes umfasst Tierfutter und –zubehör für Hunde, Katzen, Vögel, Kleinnager, Aquaristik/ Teich, Terrarienbewohner und Pferde. Zusätzlich zu diesem Angebot zeichnen sich diese XXL-Fachmärkte durch eine umfassende Lebendtierabteilung und ein Sortimentsspektrum von mehr als 12.000 Artikeln aus, so dass diese Märkte mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 m² den Trend des Erlebnis-Shopping aufgreifen. Hinzu kommen begleitende Services und Dienstleistungen wie Hundefriseur und Tierarztpraxen, die das Angebot in den Märkten vervollständigen. Aufgrund dieser Größe und Angebotsvielfalt wäre der geplante Zoofachmarkt mit Abstand der größte Anbieter im gesamten Ortenaukreis und sein Einzugsgebiet würde über die Stadt Offenburg hinaus den gesamten Mittelbereich sowie im übrigen Ortenaukreis die Städte und Gemeinden der Mittelbereiche Achern, Kehl, Lahr und Haslach-Hausach-Wolfach umfassen.

Aus raumordnerischer Sicht kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

- *„Das Kongruenzgebot, wonach nicht mehr als 30% der Umsätze aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs stammen sollen, wird erfüllt. Etwa 87% der zu erwartenden Umsätze stammen aus Gemeinden des Ortenaukreises (d.h. dem Oberbereich des Oberzentrums), nur etwa 13 % von außerhalb (z.B. Frankreich).*

- *Trotz zu erwartender Umsatzumverteilungswirkungen (durchschnittlich 5-6 % im Einzugsgebiet des Planobjekts) sind aus der geplanten Erweiterung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gefüges, der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie der verbrauchernahen Versorgung in den Städten und Gemeinden des Einzugsgebiets zu erwarten. Die städtebaulichen Grenzwerte werden in allen zentralen Orten eingehalten. In Offenburg, wo zoologischer Bedarf*

im städtischen Einzelhandelskonzept als nicht-zentrenrelevantes Sortiment eingestuft ist, liegen mit ca. 10 – 11 % die stärksten Umsatzverteilungen vor. Doch sind in Folge des Vorhabens keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsqualität absehbar, jedoch städtebauliche Verbesserungen zu erwarten. Für die übrigen Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet wurden Umverteilungsquoten von weniger als 5 % ermittelt.

- *Die Anforderungen des Integrationsgebots, wonach der Planstandort in das Siedlungsgebiet integriert und einen Anschluss an den ÖPNV aufweisen soll, werden erfüllt. Zudem liegt der Planstandort in der Nähe der Offenburger Innenstadt und beeinträchtigt dessen Funktionsfähigkeit nicht.*

- *Insgesamt wird den raumordnerischen Vorraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens entsprochen.“*

Auch aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben unproblematisch. Zum einen wird im Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Offenburg das Sortiment zoologischer Bedarf als nicht-zentrenrelevant eingestuft, zum anderen eignet sich der Standort grundsätzlich für die Ansiedlung eines solchen Fachmarktes. Vor allem die Inwertsetzung des brach liegenden Güterbahnhofareals und die Aufwertung der defizitären Stadteingangssituation sind positive Aspekte. Für den Zoofachmarkt sind das attraktive Standortumfeld wie die gute Anbindung an das überörtliche Straßensystem, der ÖPNV und die Agglomeration mit dem Kaufland im Süden positive Standortfaktoren. Auch im Bereich des bestehenden Fachmarktes an der Freiburger Straße, der im Zuge der Errichtung des neuen, größeren Fachmarktes aufgegeben wird, wird es nach Aussagen des Gutachtens voraussichtlich nicht zu städtebaulichen Missständen kommen.

3.2 Güterstraße

Im Bereich der Güterstraße soll ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche den südlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, so dass senkrecht zur Straße private Stellplätze errichtet werden können. Um dies zu realisieren, wurde ein 6,5 m breiter Streifen parallel zur Straße vermessen, der nun als Mischgebiet festgesetzt wird. Des Weiteren werden die grünordnerischen Festsetzungen für diesen Bereich überarbeitet:

- Zur Charakterisierung des Straßenzugs werden analog zu den anderen Straßen im Güterbahnareal 3 Baumarten definiert, die gepflanzt werden müssen.
- Die Festsetzung zum Verhältnis von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen zueinander wird dahingehend präzisiert, dass nun im Norden der Güterstraße alle vier öffentliche Längsparkplätze ein Baum zu pflanzen ist.
- Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen bezogen auf die nun privaten Flächen (Stellplatzflächen) südlich der Güterstraße bleiben erhalten, jedoch auch hier sind die vorgeschlagenen 3 Baumarten zu verwenden.

3.3 Ausgleichsfläche F5

Die Festsetzung zur Ausgleichsfläche wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Lediglich in der Planzeichnung wird die Fläche redaktionell angepasst, so dass sie nun 500 m² umfasst.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Abwägung der Umweltbelange

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich (vgl. 2.4 Beschleunigtes Verfahren). Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes und des Artenschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) Nr.7 BauGB sowie nach § 1a BauGB zu berücksichtigen.

4.2 Abwägung der Umweltbelange, Umweltverträglichkeit und umweltschützende Belange

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ hat nur geringfügige Auswirkungen auf Natur und Umwelt, da es sich im Wesentlichen um die Änderung der Nutzung im planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiet handelt. Die baulichen Rahmenbedingungen bleiben erhalten, so dass weder eine zusätzliche Versiegelung, noch andere Auswirkungen auf Natur und Umwelt vorbereitet werden. Auch die Präzisierungen der grünordnerischen Festsetzungen haben keine nachteiligen Auswirkungen, da die Vorgaben des Umweltberichts und des darin integrierten Grünordnungsplans übernommen werden, so dass die Belange der Umwelt in vollem Umfang berücksichtigt werden.

5 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **1,39 ha**. Auf die einzelnen Nutzungen entfallen folgende Flächen:

Teilfläche 1:	**12.321 m²**
Verkehrsfläche	**606 m²**
Private Grünfläche	**746 m²**
Versorgungsfläche	**32 m²**
Nettobauland	**10.937 m²**
davon Gewerbegebiet	5.424 m²
davon Sondergebiet	5.513 m²
Teilfläche 2:	**1.596 m²**
Verkehrsfläche	**977 m²**
Private Grünfläche	**87 m²**
Mischgebiet	**532 m²**

6 FOLGEKOSTEN

Die Planungskosten werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Für die Stadt Offenburg verhält sich die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ kostenneutral.

7 ANLAGEN

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG vom 27.10.2010

Offenburg, den

Die Oberbürgermeisterin
Edith Schreiner

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Anlage 1

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG, Anlage 1 Nr. 18.8 und 18.6 i.V.m. Anlage 2 zum UVPG

Angaben zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBI. I S. 1163).	
Bezeichnung des Vorhabens:	**Errichtung eines großflächigen Zoofachmarktes** im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Güterbahnhof Süd“ im Innenbereich von Offenburg mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m²
Vorhabensträger:	**aurelis Real Estate GmbH & Co.KG**, Region Mitte, Mergenthalerallee 15-21, 65760 Eschborn
Gemarkung: Flst.Nr.	Offenburg 552/91
Zuständige Behörde:	**Stadt Offenburg**

Hinweis: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Nutzungsänderung eines Teils eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets zu einem Sondergebiet für die Errichtung eines großflächigen Zoofachmarktes im Norden von Offenburg. Da dieser im bestehenden Gewerbegebiet nicht zulässig ist, soll der Bebauungsplan geändert und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Zoofachmarkt“ festgesetzt werden. Das Plangebiet befindet sich im bereits überplanten Innenbereich, und ist damit gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. 18.6. zum UVPG vorprüfungspflichtig, da der Prüfwert von 1.200 m² zulässiger Geschossfläche überschritten wird.

1 RECHTSGRUNDLAGE

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu ermitteln, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Wenn dies nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund seiner überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Prüfkriterien, die nach §12 UVPG zu berücksichtigen wären, zutrifft, ist das Vorhaben UVP-pflichtig.

2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNG

2.1 Kumulierende Vorhaben

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch dann, wenn mehrere Vorhaben derselben Art gleichzeitig in engerem Zusammenhang mit dem o.g. Vorhaben verwirklicht werden sollen und zusammen die maßgeblichen Größen- und Leistungswerte erreichen oder überschreiten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof Süd“ wurde südlich des geplanten Zoofachmarktes bereits eine Fläche für einen großflächigen Verbrauchermarkt ausgewiesen. Die Auswirkungen dieses Vorhabens wurden im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert, bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden definiert. Der Verbrauchermarkt ist bereits errichtet. Durch die Errichtung des Zoofachmarktes werden keine über die bereits bilanzierten und ausgeglichenen Eingriffe in die Natur und Umwelt hinausgehenden negative Auswirkungen erwartet. Im Gegenteil, es kann eher davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Dichte der unterschiedlichen Fachmärkte ein Teil der Verbraucher auf kurzem Wege die Märkte nutzt, so dass Verkehr teilweise vermieden werden kann. Trotzdem wird es im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung der Fläche zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs und damit der Belastung durch Emissionen (Lärm, Abgase) kommen. Das Plangebiet liegt jedoch umgeben von Gewerbegebieten und Bahnanlagen, so dass keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind, die erheblich beeinträchtigt werden könnten.

2.2 Vorprüfung des Einzelfalls

§ 3 c UVPG sieht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vor, sofern die Kriterien der Anlage 1 zum UVPG erfüllt sind. Gemäß Ziffer 18.8 i.V.m. 18.6.1 der Anlage 1 zum UVPG ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche des Einkaufsmarktes von mehr als 1.200 m² im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 S. 1 UVPG erforderlich. Zugelassen ist im Plangebiet eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit einer geplanten Verkaufsfläche von max. 1.600 m², so dass der geplante Zoofachmarkt vorprüfungspflichtig gemäß UVPG ist.

3 PRÜFKRITERIEN GEMÄß ANLAGE 2 UVPG

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 UVPG			Überschlägige Prüfung		
1	Merkmale des Vorhabens	Erläuterung			
1.1	Größe und Art des Vorhabens	Errichtung eines großflächigen Zoofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m². Die Gebietsgröße (Sondergebiet und dazugehörige private Grünflächen) beträgt ca. 0,58 ha (SO 0,5 ha).			
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet zulässig mit einer GRZ von 0,8, die jedoch bis zu einer GRZ von 0,9 durch Stellplätze und deren Zufahrten überschritten werden darf, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Planungen sehen primär eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vor, so dass es effektiv nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung kommt. Auch die privaten Grünflächen bleiben im gleichen Umfang erhalten.			**X**
1.3	Abfallerzeugung	Im Rahmen der geplanten Umnutzung sind keine Besonderheiten zu erwarten. Abfälle bewegen sich im üblichen Rahmen und werden entsprechend den gesetzliche Vorgaben entsorgt.			**X**
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Die bestehende Situation wird sich nicht verändern: Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Planstraße A und nachrangig über die Planstraße B. Es ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die umgebende Bebauung ist jedoch als Gewerbegebiet oder als Verbrauchermarkt im Süden festgesetzt, so dass keine schutzwürdigen Nutzungen betroffen sind. Darüber hinaus sind keine Umweltverschmutzungen zu erwarten. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflä-			**X**

		chen sind im Plangebiet nicht bekannt.			
1.5	Unfallrisiko mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es ist kein erhöhtes Risiko auf Grund der zulässigen Nutzungen zu erwarten.			**X**
2	Standort des Vorhabens	Erläuterung			
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
2.1	Nutzungskriterien: Bestehende Nutzungen des Gebietes insb. Als Fläche für Siedlung u. Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonst. Wirtschaftliche und öffentliche Nutzung, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Das Plangebiet war ursprünglich ein Teil des Güterbahnhofs und ist nun eine Brache der Bahn. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ wurde es als Gewerbegebiet entwickelt. Vor allem aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der Nähe zum Zentrum der Stadt sowie der Größe der Flächen und den umgebenden Nutzungen, bot sich die Entwicklung als Gewerbegebiet an. Die nun geplante Nutzungsänderung von einem Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für einen Zoofachmarkt in einem Teilbereich hat keine Auswirkungen auf die Erholung oder die Land- und Forstwirtschaft oder für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen. Es werden auch keine Siedlungsflächen in Anspruch genommen.			**X**
2.2	Qualitätskriterien	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof Süd“ wurde ein städtebauliches Konzept für den gesamten Bereich (ca. 13 ha) des ehemaligen Güterbahnhofs entwickelt. Dieses wurde dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, so dass eine hohe Qualität der Planungen erreicht werden konnte. Die Änderung sieht primär eine Nutzungsänderung eines Teils der als GE4 festgesetzten Fläche vor, die städtebaulichen Rahmenbedingungen bleiben erhalten, ebenso die grünordnerischen Aspekte und die benötigten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur			**X**

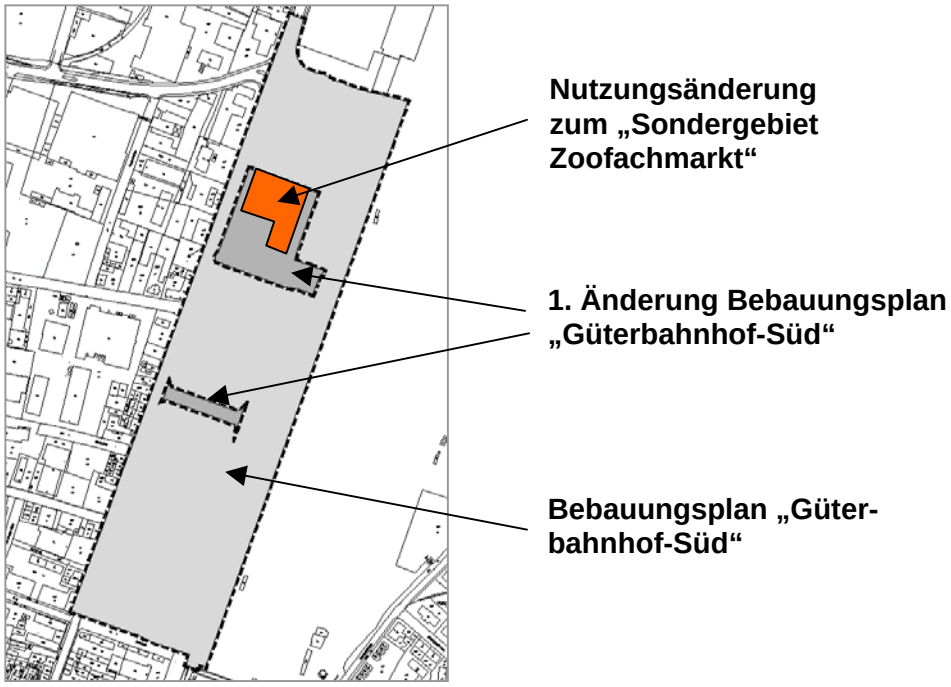
		und Landschaft. Dementsprechend kann die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und für die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft und Boden, sowie für das Landschaftsbild und die Erholung erhalten werden.			
2.3	Schutzkriterien				
2.3.1	FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete gemäß § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG	Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich etwa 2 km westlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet Nr. 7513341 „Untere Schutter und Undiz“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 7513442 „Gottswald“ sind jedoch durch die bestehende Bebauung, die Kinzig sowie mehrere Verkehrstrassen vom Plangebiet getrennt, so dass keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten sind.			**X**
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 26 NatSchG i.V.m. § 23 BNatSchG	keine			**X**
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	keine			**X**
2.3.4	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 29 NatSchG i.V.m. § 26 BNatSchG	keine			**X**
2.3.5	Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG	keine			**X**
2.3.6	Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	keine			**X**
2.3.7	Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §§ 51 und 76 WHG	keine			**X**
2.3.8	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen be-	keine			**X**

	reits überschritten sind.				
2.3.9	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne das Raumordnungsgesetzes.	Das Plangebiet befindet sich auf einer Gewerbefläche nördlich des Stadtkerns von Offenburg. Er ist verkehrlich gut angeschlossen und von gewerblichen Nutzungen umgeben. Als Siedlungsfläche hat das Plangebiet keine Bedeutung, auf Grund der Anbindung (Lage an einer Haupterschließungsstraße) eignet es sich jedoch für die Entwicklung eines Fachmarktes. Andere Entwicklungsmöglichkeiten im nahen Umfeld werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Die raumordnerische Verträglichkeit des Fachmarktes wurde in einem Gutachten untersucht. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung aller Aspekte (Kongruenz-, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) zulässig ist.			**X**
2.3.10	In amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale und Bodendenkmale.	Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.			**X**
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien 1 ff und 2 ff)	Erläuterung			
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung).	Durch die Planungen wird es nicht zu negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung kommen, da das Plangebiet umgeben ist von Gewerbegebieten und einem Sondergebiet (Verbrauchermarkt). Schutzwürdige Nutzungen sind nicht vorhanden. Auch das Plangebiet an sich wird nicht negativ beeinflusst, da es sich lediglich um die Änderung der zulässigen Nutzung handelt. War bisher ein Gewerbegebiet zulässig, so soll nun ein großflächiger Zoofachmarkt ent-			**X**

		stehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof Süd“ wurde bereits der Eingriff, der durch die Revitalisierung der Brachfläche entsteht (Bodenversiegelung, Lebensraum Mauereidechse,...) dargestellt, bilanziert und bewertet. Erarbeitete und abgestimmte Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, sowie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen, so dass faktisch durch die Nutzungsänderung kein zusätzlicher Eingriff in die Natur und Landschaft entsteht.			
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkung.	Durch die Planung ist mit keinen über die Landesgrenzen hinausgehenden Auswirkungen zu rechnen.			**X**
3.3	Schwere und Komplexität der Aus- und Wechselwirkungen.	Durch die Nutzungsänderung wird es zu keinen negativen Aus- und Wechselwirkungen bezüglich der Natur und Umwelt kommen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Schutzgebiete oder andere Schutzgüter zu erwarten.			**X**
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen.	Durch die Nutzungsänderung wird es zu keinen negativen Auswirkungen kommen.	keine		
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Durch die Nutzungsänderung wird es zu keinen negativen Auswirkungen kommen.			**X**
X	**Die überschlägige Prüfung kommt zu dem Schluss, dass erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.**		**Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.**		

4 TEXTLICHE ERLÄUTERUNG DER GESAMTEINSCHÄTZUNG:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof Süd“ soll das Planungsrecht für die Ansiedlung eines großflächigen Zoofachmarktes geschaffen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Ansiedlung eines Gewerbegebiets vor, so dass der Markt aufgrund der geplanten Größe nicht zulässig ist. Dementsprechend soll die Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich geändert werden, so dass ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Zoofachmarkt“ ausgewiesen wird.



Um Planungskontinuität und einheitliche Festsetzungen im gesamten Gebiet des Güterbahnhof-Süd zu gewährleisten, werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ übernommen und nur im Rahmen der Art der baulichen Nutzung den geänderten Ansprüchen angepasst.

Verglichen mit der planungsrechtlich möglichen Bebauung wird es durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt kommen, da es sich primär um die Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt. Lediglich durch den entstehenden Mehrverkehr kann es zu Belastungen der Umgebung durch Lärm und Abgase kommen. Das Plangebiet liegt jedoch umgeben von Gewerbegebieten und Bahnanlagen, so dass keine Schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind, die dadurch erheblich beeinträchtigt werden können.

Die überschlägige Prüfung kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen **nicht** zu erwarten sind. Somit besteht **keine Pflicht** zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.

Offenburg, den 27.10.2010

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de