

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.12.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	09.12.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 146 „Güterbahnhof-Nord 1“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender Ziele:

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

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2003 hat der Gemeinderat ein städtebauliches Strukturkonzept beschlossen, in welchem dargestellt war, wie die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerks und des Güterbahnhofsareals an der Okenstraße künftig städtebaulich entwickelt werden sollen. Für das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs entlang der Okenstraße war eine abschnittsweise Entwicklung mit 4 Abschnitten vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Strukturkonzepts hat die Stadt Offenburg im Dezember 2003 mit den jeweiligen Eigentümern der Areale, auf der einen Seite der Deutschen Bahn AG für das Ausbesserungswerk und auf der anderen Seite der Aurelis für die Entwicklung des Güterbahnhofsareals einen städtebaulichen Rahmenvertrag abgeschlossen.

Die im städtebaulichen Strukturkonzept vorgesehenen ersten beiden Entwicklungsabschnitte wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ überplant und der Bebauungsplan im Jahr 2010 als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat am 11.10.2010 beschlossen, dass fortgeschriebene Strukturkonzept den weiteren Planungen für die Entwicklung der Bahnflächen zu Grunde zu legen (siehe Vorlage 080/10 und Anlage 1). In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ gefasst.

Nachdem das Bebauungsplanverfahren „Güterbahnhof-Süd“ abgeschlossen war und umfangreiche bauliche Entwicklungen durch diverse Gewerbebetriebe sowie die Erschließung seitens der Aurelis stattgefunden haben, sollen jetzt die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des sich nördlich anschließenden Güterbahnhofsareals, nördlich der Planstraße C bis zur Gemarkungsgrenze Offenburg / Bohlsbach, geschaffen werden. Dieser Abschnitt umfasst sowohl brachliegende Flächen als auch die Papierlager- und Umschlaghalle der Firma ETG.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Entsprechend dem fortgeschriebenen städtebaulichen Strukturkonzept soll das Bebauungsplangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden.

Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist es, die nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen neu zu erschließen und dort neue bauliche Nutzungen zu ermöglichen bzw. vorhandene Nutzungen in ihrem Bestand städtebaulich zu sichern. Die Hauptstraße soll gemäß dem Strukturkonzept nach Norden verlängert werden und mit einem weiteren Anschluss an die Okenstraße nördlich der Straße „Am Holderstock“ geführt werden. Entlang der Okenstraße soll ein Grünstreifen und ein breiterer Rad- und Gehweg vorgesehen werden.

3. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Planungs- und Erschließungskonzeption berücksichtigt die bisherigen Entwicklungen und Bestandsnutzungen im Bereich Güterbahnhof Nord und entspricht dem fortgeschriebenen Strukturkonzept. Im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein bestehender Betrieb (ETG). Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Industriegebiet fest, um den bestehenden Betrieb zukünftig planungsrechtlich zu sichern.

Die westlichen Baufelder entlang der Okenstraße liegen momentan zum größten Teil brach. Diese sollen zukünftig gewerblichen Nutzungen dienen und dementsprechend als Gewerbegebiete festgesetzt werden.

Die Gestaltung der Stadteinfahrt entlang der Okenstraße ist bei der Entwicklung des Güterbahnhofsareals ein wichtiges Thema (siehe hierzu auch Drucksache 102/13). Im Bereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 1“ soll der Radweg hinter den Bestandsbäumen entlang geführt werden. Die Grünfläche mit den Bestandsbäumen grenzt direkt an die Okenstraße. Es können im Bereich des Bebauungsplangebiets von den 14 bestehenden Straßenbäumen 9 Bäume erhalten bleiben. Um die Systematik des südlich angrenzenden bestehenden Bebauungsplans „Güterbahnhof-Süd“ weiter zu verfolgen, wird östlich des Geh- und Radwegs eine private Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingrünung des zukünftigen Gewerbegebiets, welches sich im Stadteingangsbereich befindet.

Die Gliederung und Dimensionierung der Verkehrsflächen orientiert sich an den bereits ausgebauten Erschließungsanlagen, so dass eine Fortführung der Erschließung aus dem Bebauungsplangebiet „Güterbahnhof-Süd“ möglich ist.

Ein zusätzlicher Anschluss über die Planstraße E an die Okenstraße / B 3 soll hergestellt werden. Er würde auch im Falle eines weiterhin möglichen Brückenbauwerks über die Gleisanlagen im Bereich Planstraße C eine Anbindung der inneren Erschließung an die Okenstraße sicherstellen. Am nördlichen Ende der inneren Er-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

schließung ist eine Wendeanlage vorgesehen, die auch für Sattelschlepper ausreichend dimensioniert wurde. Die Wendeanlage wurde auch auf die speziellen Bedürfnisse des ansässigen Unternehmens (ETG) und deren Spezialfahrzeuge abgestimmt. Für die bestehenden Gebäude östlich der Planstraße D und die Ladestraße der Deutschen Bahn AG wurden ausreichend große Zufahrten in der Planung berücksichtigt.

Die Verkehrserschließung berücksichtigt auch die Anforderungen der Fußgänger und Radfahrer und setzt das Erschließungssystem aus dem südlichen Teil nach Norden fort.

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

29.09.2010	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Planungsausschuss.
11.10.2010	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat.
27.12.2012-25.01.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 27.12.2012 – 25.01.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans "Güterbahnhof-Nord 1" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

5.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 08.01.2013

Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus unserer Sicht keine Einwendungen. Auf folgende Punkte möchten wir jedoch hinweisen:

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 09.01.2013

Ein Konflikt mit der beantragten A3 – Trasse und der derzeit diskutierten Variante III für einen Güterzugtunnel mit Verlegung der Gruppen des Güterbahnhofs ist für die Anhörungsbehörde nicht ersichtlich. Die Stadt Offenburg hat die DB Services Immobilien GmbH und die DB Energie GmbH sowie das Eisenbahn-Bundesamt beteiligt. Wir halten es für angebracht, auch die Vorhabensträgerin, die DB Netze und die DB Projekt Bau GmbH am Verfahren zu beteiligen soweit nicht die DB Services Immobilien eine Gesamtstellungnahme für die DB AG abgeben wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die DB Services Immobilien hat eine Gesamtstellungnahme für die DB AG abgegeben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 09.01.2013

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 28.08.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen Planstrasse D + E stattfinden werden.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien bleiben weiterhin gewährleistet. Eine oberirdische Verkabelung sollte aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Eine frühzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist anzustreben. Die Stellungnahme wurde hierzu an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Strassenwesen und Verkehr

Schreiben vom 10.01.2013

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die B 3 (Okenstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt von Offenburg.

In diesem Abschnitt der B 3 hat die Straßenbauverwaltung derzeit keine Planungs- und Ausbauabsichten. Der geplante Anschluss der Planstraße E an die Bundesstraße B 3 ist aus verkehrstechnischen Gründen nur mit reduzierten Fahrbeziehungen genehmigungsfähig. Zugelassen werden lediglich das Rechtsabbiegen von der B 3 in die Planstraße sowie das Rechtseinbiegen von der Planstraße in die Bundesstraße. Eine Signalisierung des Knotenpunktes ist nicht vorgesehen. Die weiteren Fahrbeziehungen sind über den benachbarten Anschluss der Planstraße C abzuwickeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt nur eine Straßenverkehrsfläche fest, er kann keine Vorgaben zur Verkehrsregelung treffen. Die vom Regierungspräsidium gewünschte Verkehrsregelung kann jedoch durch entsprechende Beschilderung umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird in der weiteren Umsetzung berücksichtigt.

5.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen

Schreiben vom 11.01.2013

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen: Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird aufgenommen. Die Stellungnahme wird somit beachtet.

5.2.6 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 15.01.2013

a) Zentrenrelevanter Einzelhandel:

Es wird begrüßt, dass die Stadt Offenburg – ihrem Einzelhandelskonzept entsprechend – im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ausschließt.

Unklar bleibt, warum in den textlichen Festsetzungen anscheinend eine andere Sortimentsliste (mit den als zentrenrelevant definierten Sortimenten) als für den südlich angrenzenden Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ aus 2010 verwendet wird?

Aus Gründen der besseren Transparenz und Nachvollziehbarkeit empfehlen wir auch hier, in den Festsetzungen „nur“ auf die geltende „Offenburger Sortimentsliste“ zu verweisen und diese einmalig den Festsetzungen anzuhängen. Damit wäre auf einen Blick erkennbar, dass für alle Teilbereiche des Bebauungsplans dieselbe Sortimentsliste gilt. Alternativ könnte schon in der Überschrift („Zentrenrelevant... sind...“ s.

1.1.1 und 1.1.2.1) ausgeführt werden, dass es sich (im Folgenden) 1:1 um die Sortimentsliste des aktuellen Offenburger Märktekonzeptes handelt.

In diesem Zusammenhang könnte aus unserer Sicht der vorangestellte Passus „im Sinne dieses Bebauungsplanes“ missverstanden werden: Können bzw. sollen die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Liste des Märktekonzeptes auf den individuellen Bebauungsplan bezogen verändert werden (können)? Wir bitten um Klarstellung.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ wurde eine für die textlichen Festsetzungen leicht redaktionell gekürzte Sortimentsliste verwendet. Um den Bezug zur GMA-Einzelhandelsanalyse herzustellen, wurde im Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ die Sortimentsliste, die in der Einzelhandelsanalyse genannt ist, verwendet. Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.

Auf die Problematik der aus unserer Sicht notwendigen (eingeschränkten) Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente (bei nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment) wird hingewiesen. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema fehlt bisher.

Stellungnahme der Verwaltung

Zentrenrelevante Sortimente sind im Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ grundsätzlich ausgeschlossen. Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren eine Prüfung erfolgen, ob und in welchem Umfang ergänzend zu einer nicht-zentrenrelevanten Nutzung ein zentrenrelevantes Randsortiment auf einer untergeordneten Flächen zugelassen werden kann. Zum Beispiel wird in einer Zoohandlung auch Tierfachliteratur verkauft, obwohl Bücher gemäß der Einzelhandelsanalyse zu zentrenrelevanten Sortimenten zählen. Auch bei einem Fahrradgeschäft wird Fahrradbekleidung angeboten, obwohl Bekleidung zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählt. Eine allgemeine Regelung im Bebauungsplan hierzu erscheint nicht sinnvoll, da es von den jeweiligen Sortimenten abhängig ist, ob und in welchem Umfang welche Arten von Randsortimenten zugelassen werden können. Ferner stellt das BauGB und die BauNVO kein Instrumentarium bereit, um im Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) so differenzierte Festsetzungen zu treffen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist nicht erforderlich.

b) Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel:

Wie die GMA in ihrer letzten Aktualisierung des Offenburger Märktekonzeptes 2007 konstatiert, befindet sich der Standort „in dezentraler Ausfallstraßenlage ohne funktionale oder räumliche Anbindung an die Innenstadt oder die übrigen etablierten Einzelhandelslagen in Offenburg. Daher ist der Standort aus stadtstruktureller Sicht für Einzelhandelsansiedlungen geringer geeignet. ... Einzelhandelsansiedlungen wären zwar aus betriebswirtschaftlicher Sicht denkbar, würden aber dazu beitragen, dass in Offenburg eine weitere dezentrale Einzelhandelslage neben dem weitläufigen Gewerbegebiet West, der Freiburger Straße und dem Gewerbegebiet Elgersweier geschaffen werden würde.“ (S. dort S. 107.) Es ist daher nicht erkennbar, dass eine grundsätzliche Freigabe nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet ohne weiteres mit dem städtischen Einzelhandelskonzept einhergeht, im Gegenteil. Die GMA empfiehlt sogar, das Areal hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen mindestens auf

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 28.08.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

lange Sicht zurückzustellen: „Für den Fall, dass auf Arealen mit höherer Entwicklungspriorität (v. a. Burda-Areal) und in den bereits etablierten Einzelhandelslagen im Gewerbegebiet West keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, um neue Konzepte zu verwirklichen, könnte langfristig unter bestimmten Bedingungen auch das Güterbahnhofsareal wieder in die Diskussion gebracht werden.“

Auch mit der Regionalplanfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte könnte aus unserer Sicht die vorgesehene Zulässigkeit nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels kollidieren: Besonders mit dem nahegelegenen starken Magnetbetriebe Kaufland (sowie dem neuen XXL - Zoofachmarkt) dürfte es für Investoren wirtschaftlich interessant sein, zusätzlichen Einzelhandel anzusiedeln, was dann in Summe zu einer raumordnerisch unzulässigen Agglomeration führen könnte (hierauf hatten wir bereits im Verfahren „Güterbahnhof-Süd“ hingewiesen). Bei dem Plangebiet handelt es sich auch nicht um ein nach Regionalplan definiertes Vorbehaltsgebiet für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte, faktisch könnte jedoch ein solches entstehen.

Für die Bereiche Güterbahnhof 1 (und 2) empfehlen wir daher, Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen, mindestens jedoch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel nur als Ausnahme zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei den Aussagen im Einzelhandelskonzept der GMA von 2007 bezüglich der Eignung des Güterbahnhofsareals als Einzelhandelsstandort handelt es sich um eine gutachterliche Empfehlung der GMA. Die GMA empfiehlt in ihrem Gutachten eine Prioritätenfolge für Einzelhandelsansiedlungen. An erster Stelle steht das Sparkassen-Areal. Das Güterbahnhof-Areal steht an vierter Stelle. Das Güterbahnhofsareal ist damit aus Sicht der GMA weniger gut für die Einzelhandelsansiedlung geeignet als drei andere Areale, aber besser als zahlreiche andere dezentrale Gewerbegebietslagen in Offenburg.

Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“ orientiert sich an den Empfehlungen der GMA, dort nur in vierter Priorität einen Einzelhandelschwerpunkt vorzusehen. Die Empfehlungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet, indem einerseits zentrenrelevanter Einzelhandel vollständig ausgeschlossen ist und andererseits kein Sondergebiet für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist, so dass diese Einzelhandelsform gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen ist.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit für einen generellen Ausschluss bzw. eine ausnahmsweise Zulässigkeit auch des kleinflächigen nicht-zentrenrelevanten Handels wird dagegen nicht gesehen. Hierbei ist auch zu beachten, dass sich von der GMA für die vorrangige Ansiedlung von Einzelhandel empfohlene Innenstadtflächen (Nördliche Innenstadt) nicht für die Ansiedlung von jeder Art von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel wie z.B. mit Baumaterial oder Kraftfahrzeugen eignen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Die Stellungnahme nimmt weiter Bezug auf die Möglichkeit, dass mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sich in einem Gewerbegebiet ansiedeln könnten und in der Summe eine „Einzelhandelsagglomeration“ mit raumordnerischen Auswirkungen entstehen könnte. Der Bebauungsplan kollidiere daher womöglich mit dem Regionalplan.

Hierzu ist zunächst anzumerken, dass sowohl der Handelsverband und der Regionalverband Südlicher Oberrhein als zuständiger Planungsträger für den Regionalplan wie auch das Regierungspräsidium Freiburg als Raumordnungsbehörde zum Bebauungsplan angehört wurden und hierzu keine Bedenken zur allgemeinen Zulässigkeit des nicht-zentrenrelevanten kleinflächigen Einzelhandels vorgetragen haben.

Ob mehrere kleinflächige, unabhängig voneinander angesiedelte Einzelhandelsbetriebe gemeinsam oder mit anderen Betrieben in der Nachbarschaft eine Agglomeration bilden könnten, hängt von den Sortimenten, Verkaufsflächen u.ä. ab und lässt sich nicht sinnvoll abstrakt-generell bestimmen. Eine Steuerung solcher möglicher Agglomerationen bereits im Bebauungsplan in einer Weise, dass einerseits den wirtschaftlichen Belangen und Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe Rechnung getragen wird und andererseits sicher gestellt wird, dass keine unzulässigen Agglomerationen entstehen, erscheint nicht sinnvoll möglich und städtebaulich nicht erforderlich.

Betriebe mit raumordnerisch negativen Auswirkungen wären gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet im Einzelfall auch bei einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit unzulässig. Im Baugenehmigungsverfahren bestehen damit eine ausreichende Steuerungsmöglichkeiten, kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit negativen raumordnerischen Auswirkungen zu verhindern.

Der Anregung, nicht-zentrenrelevanten kleinflächigen Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof Nord I“ auszuschließen oder nur als Ausnahme zuzulassen, wird daher nicht entsprochen.

Weiter möchten wir anregen, in der nächsten Fortschreibung des Märktekonzeptes auch die Thematik „systematische räumliche Steuerung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel“ in Offenburg mit zu behandeln, wie es aktuell von mehreren Mittelzentren der Region vorgenommen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

5.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation

Schreiben vom 16.01.2013

Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster soweit überein; die Flurstücksnummer des teilweise betroffenen Flurstücks Nr. 801 (Okenstraße / B3) ist noch zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da das Flurstück mit der Flurstücksnummer 801 die Okenstraße / B3 ist, befindet sich die Flurstücksnummer auf der Katasterkarte in einem anderen Bereich des Grundstücks, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Güterbahnhof-Nord 1“. Die Flurstücksnummer wird entsprechend ergänzt.

5.2.8 DB Services Immobilien GmbH

Schreiben vom 17.01.2013

Der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes können wir unter Berücksichtigung folgender Bedingungen zustimmen:

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel. Durch die Erweiterung der Bebauung bzw. die Änderung der Nutzung werden gegenüber der DB keine Schutz-, Entschädigungs- oder sonstigen Ansprüche aus Immissionen oder sonstigen Auswirkungen des Vorhabens und des Betriebes der Eisenbahnstrecke begründet, die über das Schutzniveau hinausgehen, das zum Zeitpunkt der Offenlage der Unterlagen im Planfeststellungsverfahren entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu gewähren ist.

Die LKW-taugliche Straßenverbindung zwischen Ladestraße und Okenstraße (Bundesstraße B3) muss sichergestellt sein.

Gegenüber der ursprünglichen Planung kann die Zufahrt zur Ladestraße in dem Bereich der geplanten öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Hierzu ist ein Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die noch nicht freigestellte Zufahrt (Flst. 9105) durch den Grundstückseigentümer (Aurelis) erforderlich. Die öffentliche Widmung der Verkehrsfläche ist dem EBA schriftlich zu bestätigen.

Die Zufahrt über den nicht als öffentliche Straße ausgewiesenen „Stutzen“ zur Ladestraße muss im Grundbuch dinglich gesichert werden. Es ist eine Nachvermessung des als Eisenbahnverkehrsfläche gewidmeten Stutzens erforderlich.

An der Flächenübernahme des „Stutzens“ besteht von Seiten der Deutschen Bahn AG kein Interesse, da diese Fläche hauptsächlich von der Firma ETG genutzt wird.

Wir bitten uns Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 28.08.2013
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Straßenverbindung zwischen der bahneigenen Ladestraße nordöstlich des Plangebiets und der Okenstraße /B3 ist über die Planstraße D und die Planstraße E bzw. C gegeben. Diese wird auch LKW-tauglich ausgebaut werden.

Die bisherige Zufahrt zur Ladestraße (Flst. Nr. 9105) ist noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die bisherige Zufahrt könnte daher erfolgen, sobald die neue Straßenzufahrt durch den Bebauungsplan als öffentliche Straße gewidmet ist.

Es wird eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine andere Nutzung als die Nutzung als Bahnanlage auf dem Flurstück Nr. 9105 erst zulässig ist, wenn die Freistellung des Grundstücks von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist.

Der Teil der Zufahrt zur Ladestraße, den die DB Services Immobilien GmbH als „Stutzen“ bezeichnet, ist im Bebauungsplanentwurf als Bahnanlage festgesetzt und kann weiterhin eisenbahnrechtlich gewidmet bleiben. Grunddienstbarkeiten und Eigentumsverhältnisse sind kein Thema der verbindlichen Bauleitplanung.

Für das Baugenehmigungsverfahren gelten die gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung.

Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt, soweit sie den Bebauungsplan betrifft.

5.2.9 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 21.01.2013

Die Wasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes im angrenzenden Areal Güterbahnhof Süd sichergestellt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Erschließungsträger weitergeleitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

5.2.10 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 21.01.2013

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz im angrenzenden Areal Güterbahnhof Süd mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Erschließungsträger weitergeleitet.

5.2.11 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 21.01.2013

Das Vorhaben beinhaltet eine neue Zufahrt zur B 3, welche außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Zuständig für die Genehmigung ist das Regierungspräsidium Freiburg. Die Sichtdreiecke sind einzuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Regierungspräsidium Freiburg wurde ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gehört. Die Sichtdreiecke sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingezeichnet und werden eingehalten.

5.2.12 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 22.01.2013

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

1.1 *Art der Vorgabe*

A) *Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, soweit möglich, zu versickern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – einzuholen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal eine Einleitungsbeschränkung auf 17 l/(s*ha) einzuhalten.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

B) Das anfallende Schutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.

1.2 Rechtsgrundlagen

A) § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.

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

1.3 Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

keine

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

Derzeit keine Planung und Maßnahmen

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

keine

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versickerung auf dem Grundstück und die maximal mögliche Einleitung in den Regenwasserkanal sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist das Entwässerungskonzept dargestellt.

5.2.13 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

Schreiben vom 22.01.2013

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg begrüßt grundsätzlich die Neugestaltung von Brachflächen mit dem Ziel attraktive innerstädtische Standorte zu reaktivieren und damit auch den Landschaftsverbrauch an anderer Stelle zu verringern.

Auch werden die Pflanzvorschriften für großkronige heimische Laubbäume von uns begrüßt. Jedoch sollten die geplanten Baumquartiere eine Mindestfläche von 5 qm ausweisen, damit die Versorgung der Bäume mit ausreichend Regenwasser gewährleistet ist. Auch auf den privaten Grünflächen F1 und F2 sollten ausschließlich heimische Sträucher gepflanzt werden.

Die vorgesehene Regenwasserversickerung wird von uns auch für gut befunden. Jedoch sollte das komplette anfallende Regenwasser in den geplanten Versickerungsflächen aufgefangen werden und nicht nur ein Teil davon. Eine Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation sollte vermindert werden.

Die Durchlässigkeit der bestehenden Lärmschutzwand für Mauereidechsen ist unbedingt herzustellen. Daher wird das Anbringen von Bohrlöchern direkt oberhalb der Schotterfläche begrüßt. Die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines artenreichen Trockenbiotops wird von uns unterstützt. Die geplante ökologische Ausgleichsfläche südlich von Windschlag zur Förderung der Mauereidechse ist sinnvoll und sollte umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplanten Baumquartiere sind bereits mit mindestens 6 m² festgesetzt. Falls die Baumscheiben kleiner als 8 m² sind, muss außerdem der Unterbau des anschließenden Geh- oder Radweges durchwurzelbar gestaltet werden.

Die Pflanzhinweise zu den privaten Grünflächen F1 und F2 werden dahingehend ergänzt, dass nur einheimische Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Die Umsetzung der übrigen konzipierten Ausgleichsmaßnahmen wird in der vorgesehenen Form vorgenommen, für die Maßnahme südlich Windschlag zur Förderung der Mauereidechse ist dies zusätzlich durch eine ökologische Baubegleitung gewährleistet.

Die Anregungen und Hinweise zu den Bepflanzungen und Ausgleichsflächen werden somit aufgenommen.

Es ist vorgesehen, das Regenwasser von relativ gering belasteten Flächen (z. B. Dachflächen) den Versickerungsanlagen auf den Grundstücken zuzuleiten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers der zum Teil relativ hoch belasteten Hof- und Straßenflächen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu vermeiden. Dieser Anteil wird deshalb über die Regenwasserkanalisation und eine Regenwasserbehandlung dem Gewässer zugeleitet.

5.2.14 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben vom 23.01.2013

Kürzlich haben Sie den Handelsverband Südbaden davon in Kenntnis gesetzt, dass in den zwei Gewerbegebietsbereichen des oben angegebenen B-Planes gemäß zentrenrelevanter Einzelhandel auf Basis der für Offenburg geltenden Sortimentsliste des Zentrenkonzeptes nicht zulässig ist. Dies gilt auch für das ausgewiesene Industriegebiet. Sowohl die Gewerbegebietsfläche als auch die Industriegebietsfläche haben eine Flächenbilanz von jeweils ca. 14 ha.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen – auch der Ausschluss von Vergnügungstätten – sind von Seiten des Handelsverbandes nachvollziehbar und begründet. Insofern werden keine weitergehenden Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

5.2.15 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 25.01.2013

Der Bereich wird durch Erweiterung unseres Versorgungsnetzes mit elektrischer Energie versorgt. Die erforderlichen Arbeiten werden wir im Zuge der Erschließungsmaßnahmen gemeinsam mit anderen Versorgern koordinieren.

Einen Planungsschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen ersichtlich sind erhalten Sie mit diesem Schreiben.

Vorsichtig bei Grabarbeiten

Bitte informieren Sie das ausführende Tiefbauunternehmen über die Lage unserer Erdkabel. So können Schäden an bestehenden Kabeltrassen vermieden werden. Auf Wunsch senden wir gerne weitere Pläne zu.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde an den Erschließungsträger weitergeleitet.

5.2.16 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau

Schreiben vom 05.02.2013

Geotechnik:

Im Plangebiet sind vermutlich unregelmäßige Auffüllungen vorhanden. Darunter steht Löss an. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird frühzeitige geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen.

Geotopschutz:

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wird auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abrufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf eine unregelmäßige Auffüllung und die Empfehlung einer frühzeitigen geotechnischen Beratung wird als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

5.2.17 Eisenbahn-Bundesamt

Schreiben vom 12.02.2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen Bedenken gegen „Offenburg, Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 1“, da Flächen einer Eisenbahn des Bundes überplant werden. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- *Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,*
- *das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,*
- *die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.*

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Wie aus beiliegendem Plan ersichtlich, wurden mit Schreiben vom 16.03.2010 – 59140-591pf/003- 2317#020 – Teilflächen des Flurstücks 552 freigestellt. Die Flächen 9105 und 9101 wurden nicht freigestellt. Da diese m.E. nach wie vor Eisenbahnbetriebsflächen sind, sind diese vor Wirksamwerden des Bebauungsplanes nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freizustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück FlstNr. 9101 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 1“.

Die heutige Zufahrt zur nordöstlich des Plangebiets gelegenen bahneigenen Ladestraße (Flst. Nr. 9105) ist noch eisenbahnrechtlich gewidmet. Diese Zufahrt soll künftig durch eine Anbindung über öffentliche Straßen (Planstraßen D und E) ersetzt werden. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken für die bisherige Zufahrt könnte daher erfolgen, sobald die neue Straßenzufahrt durch den Bebauungsplan als öffentliche Straße gewidmet ist.

Es wird eine textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, dass eine andere Nutzung als die Nutzung als Bahnanlage auf dem Flurstück Nr. 9105 erst zulässig ist, wenn die Freistellung des Grundstücks von Bahnbetriebszwecken erfolgt ist.

Die unmittelbare Zufahrt von der künftigen Planstraße D zur Ladestraße ist im Bebauungsplanentwurf weiterhin als Bahnanlage festgesetzt und kann weiterhin eisenbahnrechtlich gewidmet bleiben.

Die Stellungnahme ist damit berücksichtigt.

5.2.18 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Schreiben vom 15.02.2013

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

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

I. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Sachstand:

Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.

Fachtechnische Beurteilung:

In den Bebauungsplan sind die für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände (höchster, mittlerer und niedrigster Grundwasserstand) anzugeben. Zusätzlich ist in Hinblick auf die Entwässerung über Versickerungsanlagen der mittlerer höchste Grundwasserstand anzugeben.

II. Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Sachstand:

Wie dem Vorentwurf zu entnehmen ist, erfolgt die beabsichtigte Oberflächenentwässerung gemäß einer Erschließungsstudie des Ing.-Büro Kirn. Diese Entwässerungsstudie liegt den Bebauungsplanunterlagen nicht bei.

Am 10.01.2013 fand mit dem zuständigen Planer Herr Baumgärtner (Ing.-Büro Kirn) sowie Vertretern des Straßenbauamtes des LRA, der aurelis Real Estate und Herrn Mößer vom AZV Offenburg ein Besprechung statt. Dabei wurde die beabsichtigte Entwässerungskonzeption vorgestellt und erörtert. Durch die beabsichtigte Verlegung des Stauraumkanals an die B3 wird nun u.a. die dort bestehende Straßenentwässerung tangiert. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das beigefügte Besprechungsprotokoll vom 15.01.2013 von Herrn Baumgärtner.

Grundlage der jetzigen Entwässerungsplanung (Ing.-Büro Kirn) ist eine Studie (Firma Hampf Consult) aus dem Jahr 2004, die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung für das Güterbahnhofareal erstellt wurde. Darin wurden bereits ein modifiziertes Trennsystem, der Bau einer Regenwasserbehandlung sowie die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den Winkelbach vorgesehen.

Genauere Angaben zur Art und Weise der beabsichtigten Regenwasserbehandlung (RKB) liegen noch nicht vor.

Fachtechnische Beurteilung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine abschließende Stellungnahme noch nicht möglich. Wie bereits in der o.g. Besprechung erörtert, sind bei der nun beabsichtigten Entwässerungskonzeption die aktuellen Regelwerke sowie die seit Mai 2005 gültigen Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu beachten. Sofern Änderungen an der bestehenden Entwässerungssituation der B3 durch den Stauraumkanalneubau erfolgen (Anschluss an den Stauraumkanal) trifft dies in besonderem Maße zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser.

Grundsätzlich sind bei bestehenden Straßen (über 5.000 Kfz/24h) Behandlungsanlagen nur dann erforderlich, wenn durch die Abteufung von Straßenoberflächenwasser eine unmittelbare Beeinträchtigung des zu schützenden Gewässers (hier Winkelbach) zu besorgen ist. In Anlehnung an das Bewertungsverfahren (DWA-M 153)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

bzw. den Arbeitshilfen der LUBW ergibt sich in Abhängigkeit der Gewässersituation (hier Winkelbach) und Verschmutzung des Regenwasserabflusses, dass eine Behandlung vor der Einleitung erforderlich wird.

Für den vorliegenden Fall bedeutet dies nun, dass im Zuge von weiteren kanaltechnischen Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Straßenentwässerung der B3 (also bei Veränderung der bestehenden Entwässerung) sukzessive eine Behandlung des anfallenden Straßenoberflächenwassers vor der Einleitung in den Winkelbach vorzusehen ist. Wir weisen darauf hin, dass für die geplante kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich sowie für die Regenwasserbehandlung (geplantes RKB) und die künftige Einleitung in den Winkelbach ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist. Gemäß § 45 b des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) obliegt der Kommune die Abwasserbeseitigungspflicht von Bundesstraßen im Innenbereich. Insofern ist dies im Antrag mit zu integrieren.

Um weitere zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir die erforderlichen Antragsunterlagen rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Wir bitten im Zuge des weiteren Verfahrens die noch ausstehende Erlaubnis zur Entwässerung in den Bebauungsplan mit zu übernehmen.

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass die momentane Entwässerungssituation der B3 nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Im Zuge zukünftig anstehender Verfahren (Generalentwässerungsplan, Flächennutzungsplan...) stünde spätestens unter Anwendung des aktuellen Regelwerkes der Abwassertechnik die Regenwasserbehandlung des anfallenden Niederschlagswasser der B3 an. Aus diesem Grund wäre es sinnvoll diese Aspekte bereits in die jetzige Planung zu integrieren und an den geplanten Stauraumkanal mit vorheriger Regenwasserbehandlung (z.B. Straßenfilter) anzuschließen.

III. Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Altlasten“ und „Bodenschutz sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis:

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

I. Grundwasser

1. Umfang und Detaillierungsgrad

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- *Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)*
- *Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate*
- *Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit des Reliefs*
- *Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten*
- *Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)*
- *Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten*
- *Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers*

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angaben des Sachstandes

Keine

II.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Das vom Landratsamt geforderte wasserrechtliche Erlaubnisverfahren sowie die Umweltprüfung sind durch den Erschließungsträger abzuwickeln. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist für die Übernahme der Entwässerungsanlagen durch die Stadtentwässerung Offenburg erforderlich.

Die Forderung nach einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers der B3 (z. B. durch Straßenfilter) im Falle eines Anschlusses von Sinkkästen an den Staukanal wird von der Stadtentwässerung unterstützt.

Die Hinweise zum Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen.

5.2.19 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Polizeidirektion Offenburg, Schreiben vom 07.01.2013
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 08.01.2013
- Kabel BW GmbH, Schreiben vom 16.01.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 09.01.2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

096/13

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
28.08.2013

Betreff: Bebauungsplan Nr. 146 "Güterbahnhof-Nord 1" in Offenburg -
Offenlagebeschluss

- EnBW Regional AG, Schreiben vom 15.01.2013
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 30.01.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 30.01.2013

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 24, Planfeststellung
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 25, Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter Hr. Sauer
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Handwerkskammer Freiburg
- Agentur für Arbeit Offenburg
- Deutsche Post
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

6. Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 1“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Anlagen

- Anlage 1 Städtebauliches Strukturkonzept, Fortschreibung 2010
- Anlage 2 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
- Anlage 3 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
- Anlage 4 Bebauungsplan – textliche Festsetzungen
- Anlage 5 Begründung

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