

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.03.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 144 „Seitenpfaden“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung des strategischen Ziels:

- 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, Sachstand

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg stellt das Gebiet „Seitenpfaden“ als Wohnbaufläche dar. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet ist 9,5 ha groß und soll zu Bauland entwickelt werden. Das Gelände befindet sich südlich der Fessenbacher Straße und östlich der Ortenberger Straße (siehe Anlage 1). Im Südosten grenzt es unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“.

Ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde bereits am 20.12.2010 durch den Gemeinderat gefasst sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs beschlossen (vgl. Vorlage 081/10).

Die Bearbeitung des Wettbewerbs fand im Frühjahr 2011 statt. Das Wettbewerbsergebnis wurde dem Planungsausschuss am 04.07.2011 und dem Gemeinderat am 25.07.2011 vorgelegt (vgl. Vorlage 083/11). Gleichzeitig fand eine Bürgerinformation zum Wettbewerbsergebnis statt. Im Anschluss wurde der städtebauliche Entwurf des Preisträgers K9 Architekten – Borgards, Lösch, Piribauer mit Faktorgrün Landschaftsarchitekten aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis weiter überarbeitet.

Am 19.03.2012 wurde der überarbeitete städtebauliche Entwurf dem Planungsausschuss vorgelegt. Im Anschluss fand erneut eine Bürgerbeteiligung statt. Der Gemeinderat beschloss am 07.05.2012, dass der fortgeschriebene städtebauliche Entwurf dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen ist. Die Optimierung des städtebaulichen Entwurfes sowie die Überarbeitung der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, der Entwässerungsplanung, der Freiflächengestaltung und des Energiekonzeptes wurden in der Vorlage 028/13 umfassend dargestellt und vom Gemeinderat am 13.05.2013 zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und die Fachplanungen auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes fortzuführen. Die innere Erschließung des Gebietes soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Ein qualitativvolles Wohnumfeld sowie ein qualitativvoller Stadtraum soll geschaffen und dauerhaft gesichert werden. Daher sollen Regelungen zur Gestaltung im Bebauungsplan in diesem Gebiet erfolgen. Diese, wie auch der Stand zur verkehrlichen Erschließung, wurden ebenfalls in der Gemeinderatssitzung am 13.05.2013 zur Kenntnis genommen (vgl. Vorlage 28/13). Die Verwaltung wurde beauftragt, das Bebauungsplanverfahren und die Fachplanungen auf Grundlage des vorliegenden Planungsstandes fortzuführen.

3. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulichen Konzept, das aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelt wurde. Dieses Konzept entwickelt sich aus der angrenzenden Bebauung. Es nimmt das vorhandene Erschließungsraster auf und führt dieses ins neue Wohnquartier weiter. Sichtachsen, Sichtbeziehungen werden dadurch aufgenommen und vernetzen somit das neue Quartier mit den angrenzenden Stadtteilen.

Die Bebauung des Quartiers stuft sich in seiner Dichte von Norden nach Süden hin ab. So sind entlang der Fessenbacher wie Ortenberger Straße dichtere Blockstrukturen vorgesehen, die sich Richtung Süden zum Landschaftsschutzgebiet in eine lockere Einzelbebauung auflösen. Somit wird ein fließender Übergang in die Landschaft bewirkt und ein weicher Stadtrand formuliert.

Die offene Blockrandbebauung, in Form von Winkelbauten, fasst gleichzeitig den Straßenraum der Fessenbacher sowie Ortenberger Straße und formuliert mit punktuellen Hochpunkten jeweils die Stadteingänge. Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis wurden die Winkelbauten aufgelöst in zwei Baukörper, die durch eingeschossige Zwischenbauten miteinander verbunden sind.

Die Abstufung vom Stadt- zum Landschaftsraum wird ebenfalls durch die abfallende Höhenstaffelung Richtung Landschaftsschutzgebiet (von 4 bzw. 3 Geschossen zu 2 Geschossen) der Gebäude erreicht. Das Dichtekonzept ermöglicht eine gebäudetypologische Vielfalt, in dem vor allem Geschosswohnungsbauten entlang der Fessenbacher und Ortenberger Straße vorgesehen sind. Entlang der Zentralen Grünfläche am Riesbächle ist eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten und Hausgruppen vorgesehen. Richtung Landschaftsschutzgebiet geht diese Bebauung in Einzelhaus- und Doppelhausbebauung über. Das Riesbächle wird in den zentralen Freiraum integriert und bildet mitsamt dieser Grünfläche die Mitte des Quartiers.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

26.08.2010	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
29.11.2010	Vorberatung des Aufstellungsbeschluss im Planungsausschuss.
20.12.2010	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat.
03.04.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
01.07.2013	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
22.07.2013	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat.
23.9. - 25.10.2013	Förmliche Beteiligung der Behörden.
23.9. – 25.10.2013	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs.

5. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 23.09. bis 25.10.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit den beauftragten Planungsbüros geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

5.1.1 [REDACTED]

E-Mail vom 12.07.2013

Wie mit Herrn Winkels besprochen schicke ich Ihnen diese Mail bezüglich der Baulinie unseres Grundstückes [REDACTED] Seitenpfaden.

Wir bitten hiermit um eine Verschiebung der Baulinie da unseres Erachtens diese im Verhältnis zum Grundstück den Hausbau sehr stark eingrenzt. Die Verhältnismäßigkeit Haus zum Grundstück im Vergleich zu den anderen Grundstücken ist sehr unvorteilhaft.

E-Mail vom 23.09.2013

Hiermit beantrage ich eine Erweiterung der Baulinie für unser Grundstück [REDACTED] von bisher 12 Metern auf 15 Meter.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Wie bereits im vorherigen E-Mail angesprochen stimmt hier die Verhältnismäßigkeit des Grundstücks zur Baulinie im Vergleich zu den anderen Grundstücken nicht überein.

Hinweis: Die Lage des Baufeldes [REDACTED] kann der Anlage 2 zur Vorlage entnommen werden

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen dienen nicht der Festsetzung von Verhältnismäßigkeiten des Grundstücks zur überbaubaren Fläche, sondern der Verortung des Hauptbaukörpers auf dem Grundstück, um gegebenenfalls gesetzte städtebauliche Ziele (z.B. Wahrnehmbarkeit des öffentlichen und des privaten Raumes, Abstände von Bebauung zu Grünflächen etc.) für das Wohngebiet zu erreichen. Baulinien und Baugrenzen haben damit eine räumlich steuernde Festsetzungswirkung.

Die räumliche Verortung der Hauptgebäude wird in diesem Bereich in 4D durch Baugrenzen festgesetzt. Ziel der Bebauung auf den Grundstücken, die an die südlichen Ausgleichsflächen angrenzen, ist es, diese so weit wie möglich von den Ausgleichsflächen entfernt zu verorten. Die Gartenfläche soll nach Süden orientiert werden, um diese optimal nutzen zu können.

Im Bereich 4D ist der Abstand zur Ausgleichsfläche im Vergleich zu den östlich und westlich angrenzenden Baufeldern 3D und 5C relativ groß, insbesondere im östlichen Bereich, wo die Grundstückstiefe geringer wird. Insofern ist eine geringfügige Verschiebung der südlichen Baugrenze städtebaulich vertretbar. In den westlich und östlich angrenzenden Baufeldern beträgt der Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze im geringsten Fall, also jeweils am östlichen Ende der Baugrenzen, rund 3 Meter bzw. rund 5 Meter. Der Abstand der Bebauung zur südlich angrenzenden Ausgleichsfläche im Bereich 4D beträgt derzeit im östlichen Bereich des Baufeldes rund 10 Meter.

Die Anregung wird berücksichtigt, die rückwärtige Baugrenze wird um 2 Meter nach Süden verschoben und die Tiefe des Baufeldes somit auf 14 Meter erweitert. Ein ausreichender Abstand (rund 8 Meter) zur südlich angrenzenden Ausgleichsfläche ist weiterhin gewährleistet.

5.1.2 [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg

Schreiben vom 08.07.2013

Hiermit bitten wir Sie, im Bebauungsplan Seitenpfaden festzusetzen, dass in unserem Abschnitt [REDACTED] die Nordreihe auch entsprechend dem ursprünglichen Siegerentwurf der K9 Gruppe bebaut werden kann.

Gerne legen wir Ihnen die Gründe für unser Anliegen nochmals ausführlich dar.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Hauptsächlich hat sich gezeigt, dass an diesen verwinkelten Grundstücksflächen in der Nordostecke keinerlei Interesse zum Bau eines Reihenhauses besteht, so dass zu befürchten ist, dass im Einfahrtsbereich zur möglichen Tiefgarage in absehbarer Zeit keine Baugruppe zustande kommt.

Berücksichtigen Sie bitte auch, dass in unseren Cluster von städtischer Seite keine Tiefgarage angedacht war und wir auf die östliche Erschließungsstraße mit Gehweg und Stellplätzen verzichten wollen.

Hinweis: Die Lage des Clusters 6B kann der Anlage 2 zur Vorlage entnommen werden

Schreiben vom 10.07.2013

Wir werden unseren Mehrzuteilungsanspruch weiterhin aufrechterhalten.

Zur baulichen Umsetzung des Reihenhauskonzeptes der Baugruppe Schaudt / Wetzel ist allerdings eine Drehung dieser 3 Bau-Grundstücke um 90 unabdingbar, wie sie im Übrigen in allen B – Clustern schon in dieser Nord-Süd- Ausrichtung dargestellt ist.*

Bitte haben Sie Verständnis für unsere nochmalige Hartnäckigkeit:

- wir haben seit dem städtebaulichen Wettbewerb diesen Siegerentwurf der K9 Gruppe in den Cluster 6B, 6C, 7B als Baugruppe überplant

- die K9 Gruppe ist uns seit 2008/09, also seit dem Siegerentwurf um das Mühlbachareal persönlich bekannt,

- Nach den leider ins Stocken geratenen Verhandlungen mit Herrn Knauer, war es für unsere Baugruppe ein Leichtes, dieses ideale Baugruppenkonzept mit den kindgerechten Innenhöfen und der hufeisenförmigen Wohnbebauung auf das Seitenpfadenareal zu übertragen

- wir haben die ganzen Jahre nie ein anderes Konzept in Erwägung gezogen, geschweige denn artikuliert oder uns auf dubiose Kompromisslösungen eingelassen (siehe auch Mittelbebauung Marktplatz)

- unser Baugruppenreihenhauskonzept mit gemeinsamer Tiefgarage, dem Verzicht von Stellplätzen auf den Grundstücken, bzw. Garagen innerhalb der Erdgeschosses und dem Verzicht der Erschließungsstraße mit Gehwegen und Stellplätzen im östlichen Teil, lässt nach monatelanger intensiver Prüfung keine andere Lösung im Bereich der Flächen 6 B 05, 06, 07 zu.

Wir bitten Sie unsere architektonisch ausgereiften Lösungsvorschläge in alle weiteren städtebaulichen Planungsüberlegungen mit ein zu beziehen und zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im städtebaulichen Wettbewerb waren in den fünf südlich der zentralen Grünfläche des Riesbachangers angrenzenden Bebauungsfeldern (B-Cluster) zwei verschiedene Varianten zu möglichen Baukörperstellungen dargestellt. In der Variante 1 waren zwei Gebäude parallel zum Riesbachanger und zwei Gebäude südlich davon parallel zu den angrenzenden, von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraßen orien-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

tiert. In der Variante 2 war die Bebauung im Baufeld in drei Gebäude gegliedert, wobei ein Gebäude parallel und ein Gebäude mit der Stirnseite zum Riesbachanger sowie ein Gebäude südlich davon an der angrenzenden von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße orientiert war. Ziel dieser alternierenden Bebauungsstruktur war es, eine monotone Abfolge gleichartiger Gebäude entlang der Hauptachse des Gebietes zu vermeiden und flexiblere Bebauungsstrukturen zu bieten. Die im Wettbewerbsentwurf abgebildete Belegung der fünf Bebauungsfelder mit den beiden Bebauungsvarianten war daher nicht abschließend festgeschrieben, sondern nur beispielhaft dargestellt. Im Laufe der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde klar, dass, um das städtebauliche Ziel (Vermeidung einer monotonen Gebäudereihe am Riesbachanger) zu erreichen, den Bebauungsfeldern im Bebauungsplan bestimmte Bebauungsvarianten fest zugeordnet werden müssen, da ansonsten die Gefahr bestünde, dass alle Baufelder gleich bebaut werden. Außerdem sprachen für eine solche Festlegung auch vermarktungstechnische Gründe. Aus diesen Gründen wurde eine städtebaulich optimierte Zuordnung der Varianten vorgenommen.

In der Einwendung wird eine Änderung der Baukörperstellung in dem vom Einwender zur Bebauung vorgesehenen Baufeld (Cluster 6B) gewünscht. Statt der Variante 2 bevorzugt der Einwender die Variante 1. Auch wenn in dem o.g. Cluster statt Variante 2 Variante 1 zum Tragen kommt, ist trotzdem keine monotone Bebauungsstruktur zu befürchten, da in Planstraße F südlich des Riesbachangers 2 von 5 Clustern gemäß Variante 1 bebaut werden sollen. Da einer Änderung des Baufeldes keine wesentlichen städtebaulichen Gründe entgegenstehen, kann das Baufenster entsprechend geändert werden. Zur Erschließungssicherung des östlichsten Baufeldes bleibt das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1 bestehen.

Die Anregung wird somit berücksichtigt, das Baufeld (Cluster 6B) wird im Planteil in seiner Baukörperanordnung so geändert, dass es der Variante 1 entspricht.

Schreiben vom 14.07.2013

Hiermit fordere ich folgende Änderung im B-Plan:

Die nördlichen Ein-/Ausfahrten der TG'en in den B-Clustern sind aus Schallimmissionsgründen so anzuordnen, dass diese im Mittelbereich der beiden max. 30 m langen, nördlichen Wohnblöcke liegen (wie WA 2.2)

Ansonsten verzögert sich die Unterzeichnung des notariellen Erschließungsvertrages wegen diesem Planfehler und müsste zu einem späteren Zeitpunkt - nach Erstellung von teuren Schallgutachten - nachgeholt werden.

Begründung:

Bei der Bauverpflichtung dieser TG'en handelt es sich um Mittel- bzw. Großgaragen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Hier sind Immissionswerte tagsüber von max. 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) zu berücksichtigen.

Gemäß TA Lärm sind „unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei Überschreitung der o.g. Immissionsrichtwerte sind entsprechende Schutzmaßnahmen bzw. Vorkehrungen zu ergreifen. (organisatorische

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Maßnahmen im Betriebsablauf, zeitliche Beschränkungen des Betriebes, Ausnützen natürlicher oder künstlicher Hindernisse zur Lärminderung, Wahl des Aufstellungsortes u.ä.)"

Nach der TA Lärm 7.4 sind sogar die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück zu berücksichtigen.

Ich bitte um Änderung des B-Plans in den Clustern B2, B5 und B6 analog B3, B4 (siehe WA 2.2).

Nach meiner Erfahrung (TG Am Marktplatz) können durch diese bauliche Anordnung der TG- Ein-/Ausfahrt zwischen zwei bis zu 14 m tiefen, mit schallabsorbierenden Materialien versehenen Häuserschluchten, die vom Gesetzgeber geforderten Höchstwerte - ohne zeitliche Einschränkungen der TG -Nutzung - eingehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine geforderte Anpassung des Planes bezüglich der Lage der Tiefgaragenzufahrt in den entsprechenden Baufeldern ist nicht notwendig, weil die gewünschte Lage der Tiefgaragenzufahrt bereits zulässig ist. Die Zufahrten können bereits wie gefordert so angeordnet werden.

Bezüglich der Lärmsituation wurde eine Stellungnahme des Büros FICHTNER Water & Transportation GmbH aus Freiburg eingeholt. Das Büro nimmt wie folgt Stellung:

1. Die TA Lärm ist für den Parkierungsverkehr von Stellplätzen, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, nicht unmittelbar anwendbar. Für diesen gebietstypischen Verkehr gibt es keine verbindliche Rechtsvorgabe zur Bewertung.
2. Bei absehbaren Konflikten im Falle konkreter Baumaßnahmen kann von der Baugenehmigungsbehörde eine Prüfung aus lärmtechnischer Sicht gefordert werden. Sollten hierbei Konflikte ermittelt werden können, werden in der Baugenehmigung entsprechende Schutzmaßnahmen gefordert.
3. Bei einer Garagengröße von ca. 40 Stellplätzen (wie sie in den B-Clustern zu erwarten ist) und den damit verbundenen Fahrten sind aus schalltechnischer Sicht keine Lärmkonflikte zu erwarten.

Eine Änderung des B-Plan-Entwurfs zur Vermeidung von Lärmkonflikten ist daher nicht erforderlich.

Schreiben vom 25.10.2013

Begradigung der Grenzlinie zur Ausgleichsfläche

Das städtische Grundstück [REDACTED] liegt außerhalb des Baugebietes Seitenpfaden und grenzt südlich an die Ausgleichsfläche. Mit dem nordwestlichen Eck ragt es in die Ausgleichsfläche. Wiederholt habe ich an verschiedenen städtischen Stellen auf diesen Umstand hingewiesen. Da es sich bei diesem Grundstück um eine städtische Liegenschaft handelt, wäre es ein leichtes, das in die Ausgleichsfläche hineinragende Eck zu beseitigen, indem man die Grenzlinie zur Ausgleichsfläche begradigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Die Ausgleichsfläche würde sogar um einige m² größer. Überdies könnte die Begradigung zur Kostenersparnis beitragen, da das Gelände in diesem Bereich ansteigt. Dieses hineinragende Eck versucht das Planungsbüro faktorgrün mit einer „Benjes-Hecke“, einem abgelegten Ästehaufen zu kaschieren.

Verpachtung des Grundstücks [REDACTED] als Streuobstwiese aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Ausgleichsfläche

Nach Auskunft des städtischen Liegenschaftsamtes soll das Grundstück [REDACTED] an einen Landwirt verpachtet werden, der auf diesem Grundstück eine Obstplantage errichten möchte. Aufgrund der höheren Lage dieses Grundstücks und der unmittelbaren Nähe zur Ausgleichsfläche und zur Wohnbebauung wird es je nach Windrichtung dazu führen, dass Spritznebel der Pflanzenschutzmittel durch die Ausgleichsfläche in das Wohngebiet ziehen. Dies würde den ökologischen Ansatz einer Ausgleichsfläche zunichte machen und zu möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Anwohner des Neubaugebietes führen. Darüber hinaus wäre eine akkurate und intensiv bewirtschaftete Obstplantage, mit notwendigem netzbewehrtem Hagelschutz optisch im Widerspruch zur wildwuchernden und nur 1 x im Jahr gemähten Ausgleichsfläche.

Als einfache, kostengünstige und ökologische Lösung schlage ich hier die Verpachtung zum marktüblichen Preis an Interessenten einer Streuobstwiese, z.B.: BUND, Offenburger Apfelsaftverein oder die Partei Bündnis 90 / die Grünen, als „ökologisches Vorzeigeprojekt“ vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abgrenzung der südlich des Baugebiets gelegenen Ausgleichsfläche folgt den derzeitigen Grundstücksgrenzen. Eine Begradigung ist zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig und würde zudem zusätzliche Kosten für die notwendige Neuvermessung des Grundstücks nach sich ziehen.

Die dort geplanten Benjeshecken dienen dem artenschutzrechtlichen Ausgleich und basieren auf den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens des Büros Laufer / Offenburg aus dem Jahr 2012. Der gesamte Streifen dient nicht nur dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich, sondern auch dem Schutz der Baugrundstücke vor Spritzmittelabdrift aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, dort Kap. 7.10).

Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke kann sich je nach Vermarktungslage der landwirtschaftlichen Produkte immer wieder ändern. In der Regel soll ein Abschirmstreifen bei angrenzend reiner ackerbaulicher Nutzung ca. 10 m breit sein. Die hier vorgesehene Breite von 20 m trägt der Möglichkeit einer geänderten Nutzung in der Zukunft bereits Rechnung und ist damit vollständig ausreichend, um die Anwohner vor Spritzmittelabdrift von Obstanlagen zu schützen. Der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsmaßnahmen wird hierdurch nicht gefährdet. Der geplante 20 m breite Streifen wird zusätzlich mit Gehölzgruppen bepflanzt, so dass auch optisch eine Eingrünung des Baugebiets zur offenen Landschaft hin stattfindet. Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in Form von Obstanlagen, ist darüber hinaus landschaftstypisch und daher auch bei mögli-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

cher Sichtbarkeit vom Baugebiet aus nicht zu beanstanden. Die Verpachtung von Grundstücken außerhalb des Plangebietes ist kein Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

5.1.3 [REDACTED], Architekten und Stadtplaner

Schreiben vom 15.10.2015

Im Namen der sich in Gründung befindenden Planungsgemeinschaft "[REDACTED] [REDACTED]", die sich für das Cluster 3B in o. g. Planungsgebiet bewirbt, möchten wir folgende Anregungen zum Bebauungsplan vorbringen:

1. A 2.4 Höhenlage der baulichen Anlage in Verbindung mit A 5.1.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage

Bei Gebäuden mit Tiefgaragen beträgt die derzeit zulässige Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss EFH maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt, der Hauszugang muss jedoch 15 cm tiefer auf max. 0,35 m über Bezugspunkt liegen. Dadurch sollen „überhohe Sockelausbildungen entlang der Straße vermieden“ werden, „um überschaubare und möglichst barrierefreie Hauszugangsbereiche zu erhalten“ (Begründung Ziffer 7.1 Absatz Höhenlage der baulichen Anlagen).

Gleichzeitig soll die Mindestüberdeckung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage mit Erde 50 cm betragen, die Oberkante der Erdüberdeckung soll maximal gleich EFH sein.

Bei einer angestrebten Barrierefreiheit beim Gebäudezugang und innerhalb des Gebäudes muss in der Vorzone des Gebäudes eine Rampe errichtet werden, die die Höhendifferenz von derzeit max. 35 cm überbrückt {Rampenlänge bei Steigung von 6 % = 6 m}.

Ein weiterer Höhenversatz innerhalb des Gebäudes (von + 0,35 m beim Hauszugang auf +0,50 m zur Wohnebene), wie es die Festsetzungen derzeit vorsehen, kann nur mithilfe eines Durchlader-Aufzugs und einer Rampe innerhalb der Erschließungszone überbrückt werden. Dies sind unwirtschaftliche Maßnahmen, wenn es um eine Höhendifferenz von "nur" 15 cm geht, Außerdem wird der Gestaltungsspielraum dadurch stark eingeengt.

Wird sowohl der Hauszugang als auch die Wohnebene festsetzungskonform auf +0,35 m angeordnet, ist die geforderte Überdeckung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen im südlichen Grundstücksbereich von mind. 50 cm nur schwer einzuhalten.

Bei den Vorplanungen wurden folgende Parameter zugrunde gelegt:

- Raumhöhe Tiefgarage im Lichten mind. 2,10 m (statisch notwendige Maßnahmen mit Unterzüge etc. wurden berücksichtigt)*
- Anordnung der Dämmebene von 20 cm auf der Decke über der Tiefgarage*
- möglichst wirtschaftliche Anordnung der Zufahrt und der Stellplätze, d.h. möglichst wenig unterbaute Grundstücksfläche*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

- möglichst geringe „Tiefenlage“ der Tiefgarage (möglichst geringe Aushubmengen, Kosteneinsparung)

Bei ökonomisch sinnvoller und den Regeln der Technik entsprechender Ausformung der Tiefgaragenzufahrt und der eigentlichen Tiefgarage mit möglichst wenig unterbautem Grundstücksanteil kann eine Überbauung der Tiefgaragenabfahrt mit der geforderten Überdeckung erst fünf Meter südlich der südlichen Baugrenze erfolgen (siehe beigefügter Systemschnitt 1).

Eine Festsetzung der maximal zulässigen EFH auf generell +0,50 m für Hauszugang und Wohnbereich würde diese Situation verbessern. Die notwendige Rampenlänge der Tiefgaragenzufahrt verringert sich entsprechend, eine Überbauung im südlichen Grundstücksbereich mit der notwendigen Überdeckung kann früher (vier Meter südlich der südlichen Baugrenze, also ein Zugewinn von 1 m überdeckter Innenhoffläche) erfolgen (siehe Systemschnitt 2). Außerdem kann die Höhenlage der Tiefgarage höher gewählt werden, was zu einer Kostenersparnis beim Aushub führen würde. Die für die barrierefreie Erschließung notwendige Rampe beim Hauszugang kann sicherlich auch in längerer Form (Gesamtlänge dann ca. 8,35 m) gestalterisch verträglich in die Vorzone der Gebäude integriert werden.

Wir bitten, diese Anregung anhand der beigefügten Systemschnitte zu prüfen und zugunsten eines sinnvoll nutz- und gestaltbaren Innenhofs, einer höheren Wirtschaftlichkeit und einer größeren Gestaltungsfreiheit bei der barrierefreien Ausgestaltung der Zugangssituation die zulässige EFH für den Hauszugang auf + 0,50 m anzuheben.

Stellungnahme der Verwaltung

Wesentliches Ziel der Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschosses ist es, überhohe Gebäudesockel zu vermeiden. Diese sind nicht nur gestalterisch problematisch, sondern erschweren auch die Ausbildung barrierefreier Hauszugänge. Im Baugebiet Seitenpfaden sind die Vorzonen von Gebäuden mit Tiefgaragen flächenoptimiert und damit relativ knapp bemessen. Sind größere Höhenunterschiede zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauszugang vorhanden, werden diese in der Regel durch lange, raumgreifende Rampenausbildungen mit Wendebereichen, Zwischenpodesten und Geländern überwunden. Dies führt in der Regel zur starken Dominanz solcher baulichen Einrichtungen im Vorbereich der Gebäude. Dies steht dem stadtgestalterischen Ziel eines qualitativollen Wohnumfeldes entgegen. Vermieden werden kann dies nur, wenn zwischen Eingangsebene und öffentlicher Verkehrsfläche eine möglichst geringe Höhendifferenz festgesetzt wird.

Mit der Möglichkeit bei Gebäuden mit Tiefgarage die Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 35 cm auf max. 50 cm über dem Bezugspunkt anzuheben, wird den besonderen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen bei Tiefgaragen ausreichend Rechnung getragen. Um durch diese Erhöhung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe nicht die beschriebenen negativen Folgen für die Gestaltung der Vorzonen zu induzieren, wurde die max. Höhe der Eingangsebene des Gebäudes dabei jedoch nicht erhöht.

Bauherren, die die Möglichkeit der Erhöhung des Erdgeschosses auf 50 cm über

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

dem Bezugspunkt und die damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteile (geringerer Aushub usw.) nutzen möchten, können die Höhe der Eingangsebene des Gebäudes auf die festgesetzte Mindesthöhe von 15 cm über dem Bezugspunkt absenken. Rampenanlagen in den Vorbereichen der Gebäude können dann in der Regel weitestgehend entfallen. Der im Gebäude zu überwindende Höhenunterschied ist dann nicht 15 cm, wie in der Einwendung beschrieben, sondern mindestens 35 cm und kann beispielsweise durch einen Durchlader-Aufzug oder einen Hublift technisch und wirtschaftlich sinnvoll überwunden werden. Dadurch entstehende Mehrkosten und Grundrissanforderungen müssen vom Bauherrn gegenüber den wirtschaftlichen Vorteilen eines erhöhten Erdgeschossniveaus abgewogen werden.

Die der Einwendung beigelegten Skizzen und die dazugehörigen Beschreibungen stellen lediglich die Auswirkungen zweier zulässiger Höhenlagen des Erdgeschossfußbodens (35 cm und 50 cm über Bezugshöhe) gegenüber. Aus den Skizzen geht hervor, dass beide zulässigen Höhenlagen in Bezug auf die Einrichtung der Tiefgarage incl. der im Außenbereich herzustellenden Erdüberdeckung technisch unproblematisch realisierbar sind. Durch eine angepasste Ausbildung der Tiefgaragendecke im Bereich der Zufahrtsrampe kann in beiden Fällen auch eine weitgehend ebene Hoffläche erzeugt werden.

Der Forderung bei Gebäuden mit Tiefgaragen die zulässige Eingangshöhe von max. 35 cm über dem Bezugspunkt auf die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens von max. 50 cm anzuheben wird nicht gefolgt. Die bei der Ausnutzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe entstehenden Mehrkosten und Grundrissanforderungen in Bezug auf den dann erforderlichen Höhenausgleich im Gebäude werden für vertretbar gehalten, um die städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich einladend gestalteter Gebäudevorzonen zu erreichen.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

2. A 4.1 Baulinien bzw. B 1.7.2 Vordächer

Laut der genannten Festsetzung dürfen die Baulinien in sämtlichen Vorzonen durch Vorbauten, Erker, Vordächer etc. nur bis zu einer Tiefe von 80 cm überschritten werden. Für hervortretende Gebäudeteile wie Erker, Treppenhäuser, Aufzüge etc. ist diese Festsetzung sicherlich sinnvoll. Für Vordächer erweist sie sich jedoch als gravierender Nachteil.

Im barrierefreien Geschosswohnungsbau muss die Eingangstür elektrisch betätigt sein und nach außen öffnen. Bei einer Mindestdurchgangsbreite von 90 cm i. L. ist eine Türbreite von mind. 1,00 m (besser 1,20 m) notwendig. Das Vordach in der derzeit zulässigen Form (auskragend bis 80 cm vor die Fassade) wäre nicht dazu geeignet, vor Regen zu schützen und man könnte darauf verzichten.

Um einen sinnvollen Witterungsschutz für die Bewohner bzw. Besucher des Gebäudes zu gewährleisten, sollte das Vordach mindestens die Aufschlagtiefe der Tür (also 1,00 bis 1,20 m), sinnvollerweise sogar noch eine zusätzliche "Standfläche" (also 1,50 bis 2,00 m) überdecken können.

Deshalb wird bei vielen barrierefrei konzipierten Gebäuden auf Wandscheiben mit Dach zurückgegriffen, die - vor das eigentliche Gebäude gestellt - sowohl die Vor-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

dachfunktion aufnehmen als auch die Betätigung der elektrischen Tür, Zugangskontrolle, Briefkästen etc. Solch eine Lösung wäre nach den vorliegenden Festsetzungen nicht möglich. Wir bitten, für Vordächer eine größere Überschreitung der Baulinie (zumindest in den Vorbereichen c -die ja ohnehin deutlich üppiger ausfallen als die Vorbereiche b1) zuzulassen und somit eine sinnvolle und auch für die Bewohner und Besucher praktikable Gestaltung der Vorzonen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im barrierefreien Geschosswohnungsbau können auch elektrisch angetriebene Hauseingangstüren nach Innen öffnend ausgeführt werden. Damit lässt sich das vom Einwander geschilderte Problem vermeiden. Soll die Haustür nach Außen öffnend ausgebildet werden, so kann auch in diesem Falle durch das Einrücken der Eingangstür die Überdachungstiefe problemlos vergrößert werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ist daher nicht erforderlich.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

3. Stellplatzverpflichtung

In den Clustern A und B sind gemeinschaftlich genutzte Tiefgaragen festgesetzt, die den ruhenden Verkehr städtebaulich vertraglich unterbringen sollen. In den Clustern C und D ist die Parkierung mit oberirdischen Stellplätzen und Carports zulässig. Bislang wurde darauf verzichtet, eine Stellplatzverpflichtung mit in die Festsetzungen aufzunehmen.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im südlichen Teil des Gebietes (Bebauung mit Einfamilienhäusern) pro Wohneinheit zwei Stellplätze notwendig sein werden, um den tatsächlich anfallenden ruhenden Verkehr abzudecken. Um zu vermeiden, dass die für Besucher vorgesehenen Längsparker entlang der Erschließungsstraßen vom Riesbachanger nach Süden durch diesen Parkdruck aus dem Einfamilienhausbereich belastet werden, regen wir an, für den südlichen Bebauungsplanbereich (Cluster 2-6C und 2-4D) eine Stellplatzverpflichtung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Wohnbereiche nördlich und südlich des zentralen Grünbereichs / Riesbachanger (vorwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sind private Sammeltiefgaragen vorgesehen. Im südlichen Wohnbereich (freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) sollen die privaten Stellplätze oberirdisch auf den Grundstücken angelegt werden. Private Stellplätze können auch ins Gebäude integriert werden. Die Anlage von mehreren privaten Stellplätzen je Grundstück ist grundsätzlich möglich. In den im Bebauungsplan definierten Vorgartenzonen sind private Stellplätze nicht zulässig.

Damit ermöglicht der Bebauungsplan, eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken herzustellen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Die Landesbauordnung (LBO) fordert pro Wohneinheit mindestens einen privaten Stellplatz. Das Gebiet liegt relativ innenstadtnah, so dass die Verkehrsmittel des Umweltverbunds gut genutzt werden können. Die Anlage einer Mobilitätsstation ist vorgesehen. Die Voraussetzungen für eine Pflicht zur Anlage von mehr als einem privaten Stellplatz je Wohnung sind aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

5.1.4 [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg
Schreiben vom 23.10.2013

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens Seitenpfaden haben wir nachfolgende Einwände:

Beim Bebauungsplan ist für die Gebäude mit einer max. Höhe von III+D für das Dachgeschoß kein Gebäuderücksprung für das Dachgeschoß von der Fessenbacher Straße betrachtet (Nordansicht) vorgeschrieben. Diese Regelung ermöglicht eine durchgängige Wand von bis zu 13,30 m Höhe zu errichten. Das Gebäude wird somit als 4-geschossig nordseitig wahrgenommen. Des Weiteren kann das Dachgeschoß bis zu 75 % laut überarbeiteten Entwurfs genutzt werden. In der Bürgerversammlung im Salmen Offenburg am 02. April 2012 wurde seitens der Stadt Offenburg vorgetragen, dass es entlang der Fessenbacher Straße lediglich punktuell vier Geschosse gäbe, die anderen Gebäude hätten drei Stockwerke plus Dach, das lediglich zu 50 Prozent genutzt werden könne. (Artikel Badische Zeitung 04.04.2012). Dies bedeutet eine Erhöhung um 50 Prozent gegenüber der Planung, Stand April 2012.

Damit sich die nordseitige Gebäudeansicht auflockert ist für die Gebäude entlang der Fessenbacher Straße im Bebauungsplan zu regeln, dass das Dachgeschoß für die Gebäude III+Dach nordseitig um mindestens 1,50 m rückversetzt werden. Dies erscheint auch in Hinblick der Wirtschaftlichkeit als vertretbar, zumal sich das max. zulässige Bauvolumen der Dachgeschosse um 50 Prozent erhöht hat.

Stellungnahme der Verwaltung

Um an der Fessenbacher Straße erkennbar nicht viergeschossig zu wirken, wird im Bebauungsplan eine eigene Baugrenze für das Staffelgeschoss festgesetzt. Diese schränkt die Länge des Staffelgeschosses so ein, dass von der Fessenbacher Straße ein seitlicher Rücksprung sichtbar ist. Die Ausbildung eines Staffelgeschosses wurde somit auf bestimmte Gebäudebereiche räumlich definiert. Damit sind die Ansichtslängen des Staffeldachgeschosses reduziert und bei jedem Gebäude ablesbare 3-geschossige Bereiche gewährleistet. So wird eine Erkennbarkeit der Staffelung garantiert, die Bebauung wirkt nicht in Gänze 4-geschossig, sondern ist aufgelockert. Damit wird der bereits vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Fessenbacher Straße eine adäquate Baumasse gegenübergestellt, die angemessen und nicht überdimensioniert ist.

Ein genereller nordseitiger Rücksprung des Staffelgeschosses, zum Beispiel um 1,5 m, wäre zwar auch möglich, ist jedoch baukonstruktiv aufwendig, nicht wirtschaftlich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

und dabei ohne wirklichen städtebaulichen Vorteil. Ein Rücksprung entlang der Gebäudevorderseite ist nicht zwingend festgesetzt, jedoch aufgrund der Festsetzung einer Baugrenze möglich. Es soll kein Rücksprung entlang der Gebäudelängsseite erzwungen werden, um eine flexible Entwicklung unterschiedlicher Grundrisse zu ermöglichen. Im Baugebiet soll deshalb eine „Rückstaffelung“ des Staffelgeschosses nur an einer Gebäudeseite als zwingend festgesetzt werden. Da mit einer solchen Regelung die Ablesbarkeit der Staffelgeschosse ausreichend gesichert werden kann, ist eine Erweiterung der zulässigen Staffelgeschossfläche gegenüber dem Planungsstand vom April 2012 von 1/2 auf 2/3 der darunter liegende Geschossfläche vorgesehen. Für den Bauherrn ergibt sich dadurch eine bessere Nutzbarkeit der Dachgeschosse, da dann beispielweise auch großzügigere Wohn- und Essbereiche vorgelagerten Dachterrassen zugeordnet werden können.

Beim Winkelbau im Kreuzungsbereich Ortenberger Straße – Fessenbacher Straße ist kein Rücksprung vorgesehen, um städtebaulich einen Auftakt an diesem Standort zu formulieren.

Die Entwicklung eines Baugebietes ist ein stetiger Prozess mit einer Vielzahl an zu beachtenden Planungsinhalten und Planungsbeteiligten. So fand die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes endgültig im Mai 2012 ihren Abschluss. Aus den oben dargelegten Gründen einer städtebaulichen und auch nachhaltigen Entwicklung wurde das vorerst mit 1/2, sprich 50% der Grundfläche angedachte mögliche Dachgeschoss auf 2/3 (66%) erhöht.

Die Anregung wird aus den dargestellten Gründen nicht berücksichtigt.

Für die Fessenbacher Straße ist zu regeln, dass beginnend von der Ortenberger Straße bis zum Ortsendeschild Offenburg Tempo 30 km/h gilt. Dies wurde auch in der Bürgerversammlung am 02. April 2012 vorgetragen. (Artikel Badische Zeitung vom 04. April 2012.) Das Ortsendeschild Offenburg am östlichen Ende der Fessenbacher Straße ist Richtung Osten zu versetzen zum neuen Beginn der Bebauung. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Fessenbacher Straße hat mehrere Vorteile

- Reduzierung der Immissionswerte gegenüber Tempo 50 km/h um 2,8 dB(A) laut Gutachten Ing. Büro Fichtner über die schalltechnische Untersuchung. Diese Reduzierung ist deutlich wahrnehmbar, Tempo 30 km/h wird vom Gutachter empfohlen. Die dB(A) Richtwerte sind im Bestand bereits überschritten!

-Erhöhung der Verkehrssicherheit. Kinder vermehrt die Fessenbacher Straße queren aus dem Bestandsquartier in das Neubaugebiet. Ziel Freunde, Kinderspielplatz Neu am östlichen Ende des Neubaugebietes etc. In den bestehenden Seitenstraßen (Hölderlinstr., Grimmelshausenstr. etc.) besteht bereits Tempo 30. Des Weiteren ist anzumerken, dass für den Durchgangsverkehr in der Fessenbacher Straße bei Tempo 30 im Vergleich zu Tempo 50 km/h nur ein geringer zeitlicher Verlust bei der Durchfahrt der 30er Zone entsteht in anbetracht des Zugewinnes der Verkehrssicherheit für die Kinder.

Am östlichen Stadteingang der Fessenbacher Straße ist eine Verkehrsinsel zu bauen, welche den Fahrbahnbereich verschwenkt und als punktuelle Geschwindigkeits-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

reduktion dient. Fahrzeuge aus Fessenbach kommend aus dem Tempo 70 km/h Bereich (!) werden beginnend vor dem zum Beginn des Neubaugebietes versetzten Ortseingangsschildes rechtzeitig auf Tempo 30 km/h eingebremst. Der geplante öffentliche Spielplatz am Ostende des Neubaugebietes liegt in diesem Bereich. Kinder queren die Fahrbahn aus dem Bestandsquartieren um an den neuen Spielplatz zu gelangen!

Abschließend ist anzumerken, dass seitens der Stadt Offenburg immer kommuniziert wurde, dass das Neubaugebiet in die bestehende Bebauung integriert wird und keine „Insellösung“ für das Neubaugebiet geschaffen wird.

Eine Tempo 30 km/h Zone in der Fessenbacher Straße unterstützt dieses Ziel, damit das Neubaugebiet mit dem Bestand zusammenwächst. Tempo 50 hätte eine trennende Wirkung.

Eine Tempo 30 km/h Zone in der Fessenbacher Straße ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gestaltung des Straßenraums sowie die Geschwindigkeitsregelungen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Fessenbacher Straße wird im Zuge der Entwicklung des Baugebietes Seitenpfaden als eine in das Wohngebiet integrierte Verkehrsstraße umgebaut werden. Dies beinhaltet die Ausgestaltung der Straße mit Mittelinseln und entsprechender Fahrbahnverschwenkung. An den Stellen, an denen die meisten Fußgänger bzw. Radfahrer queren wollen, werden Querungshilfen (Mittelinseln) angeordnet. Die damit verbundenen Fahrbahnverschwenkungen wirken geschwindigkeitsdämpfend. Dies hat der Gemeinderat bereits am 25.06.2012 beschlossen (vgl. Vorlage 048-1/12).

Über die Geschwindigkeitsregelung in der Fessenbacher Straße bzw. eine Ausweisung als Tempo-30-Zone wird im 3. Quartal 2014 durch den Gemeinderat entschieden.

Das Versetzen des Ortsausgangsschildes in Richtung Osten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Ob das Ortsausgangsschild versetzt wird und wie weit nach Osten, wird im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßenplanung entschieden. Um hier eine sichere Querungsmöglichkeit auch für Kinder die zum Spielplatz wollen, zu ermöglichen, wird im Bereich der östlichen Erschließung (Planstraße F) des Gebietes wie oben bereits beschrieben eine Verkehrsinsel errichtet.

Die Anregung ist umsetzungsbezogen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und ist teilweise bereits berücksichtigt.

5.1.5 [REDACTED] und [REDACTED], [REDACTED], 77654 Offenburg
Schreiben vom 24.10.2013

Als Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] übermitteln wir Ihnen hiermit fristgerecht unsere Einwendung zu dem derzeit in der Offenlage befindlichen Bebauungsplan „Seitenpfaden“.

Unsere Einwendung bezieht sich auf folgenden Punkt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Punkt 5.2 „Oberirdische Garagen sind nur zulässig, wenn diese in das Hauptgebäude integriert sind.“

Diese Festsetzung würde die Gestaltungsfreiheit der Bauherren in einem nicht akzeptablen Maße einschränken, da nach dieser Formulierung eine als Anbau (direkt am Haus) ausgelegte Garage ebenso ausgeschlossen wird wie eine nur zu einem Teil in das Hauptgebäude integrierte. Damit sind zwei architektonisch sehr reizvolle und gebräuchliche Gestaltungsvarianten ausgenommen, was dem Anspruch an ein modernes, hochwertiges Baugebiet nicht gerecht werden kann.

In Abhängigkeit der Lage des Baufensters und der Grundstückszufahrt würde darüber hinaus eine ausschließlich voll-integrierte Garage (bei einer Baufensterbreite von z.B. 12 Meter und der Breite einer Doppelgarage von ca. 6-7 Meter Breite) mehr als die Hälfte der Baufensterbreite einnehmen. Bei der festgelegten Grundflächenzahl von nur 0.4 wird somit die mit dem Hauptgebäude bebaubare (Wohn-) Fläche erheblich reduziert. In Anbetracht des Wertes (bzw. Anschaffungskosten) der Grundstücke ist dies nicht annehmbar.

Ein weiterer, wesentlicher Einwand ist, dass Eigentümern grundsätzlich die Möglichkeit gegeben sein muss das Eigentum (hier u.a. die Fahrzeuge) sicher schützen zu können. Dies ist in einem Carport nicht möglich. Es kann - in einem von Anfang an als Premium angepriesenem Baugebiet - nicht sein, dass der Schutz des Eigentums (in Form einer verschließbaren Garage) nur erkaufte werden kann indem man diese vollkommen in das Hauptgebäude integriert und damit auf wertvolle Wohnfläche verzichtet.

Auch aus gestalterischer / architektonischer Sicht ist diese Vorgabe nicht nachvollziehbar, gibt es doch unzählige Beispiele von gelungenen Flachdachhaus-Entwürfen, bei denen eine angebaute Garage in das Landschaftsbild passt (siehe zum Beispiel www.archi-graf.de).

Aus diesen genannten Gründen beantragen wir den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass neben einem Carport und der integrierten Garage auch teilweise integrierte wie auch unmittelbar angebaute Garagen zulässig sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der Festsetzung zu den oberirdischen Garagen sowie Carports wird das Ziel einer Transparenz, Durchlässigkeit und Offenheit im Quartier verfolgt.

Um zu verhindern, dass Garagen an und zwischen den Wohngebäuden derart aneinander gebaut werden, dass Durchblicke nicht mehr möglich sind, sollen Garagen im seitlichen Grenzabstand entlang der seitlichen Grundstücksgrenze nicht errichtet werden können. Da mit der Festsetzung zu den Garagen vor allem das Ziel verfolgt werden soll, eine Aneinanderreihung von freistehenden oder mit dem Nachbargrundstück zusammen gebauten baulichen Anlagen im Grenzabstand verhindert werden soll, wurde die Festsetzung überarbeitet. Nach nochmaliger Prüfung wurde sie ergänzt und angepasst. Hiernach sind nun selbständige Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 2,5m zur seitlichen Grundstücksgrenze einhalten. Dadurch ist dem Anliegen Rech-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

nung getragen. Ein „Zusammenwachsen“ der Wohngebäude wird weiterhin unterbunden und eine Offenheit im Quartier gewährleistet.

Die Ergänzung der Festsetzung wird so geändert, dass Garagen nicht im Grenzabstand zulässig sind. Die von den Einwendern verfolgte Lösung ist damit möglich. Die Anregung wird berücksichtigt und der Textteil sowie die Begründung angepasst.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Schreiben vom 26.09.2013

Aus unserer Sicht ergeben sich unter Beachtung nachfolgender Punkte keine grundsätzlichen Einwendungen.

Abbiegeradien / Schleppkurven:

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 - achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft nicht nur die Anbindungsstellen des Baugebietes an das überörtliche Straßennetz, sondern auch die inneren Erschließungsstraßen, soweit diese für das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen konzipiert sind. Auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstandes von jeweils 0,50 m ist zu achten (Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge).

Stellungnahme der Verwaltung

Die betreffenden Erschließungsstraßen sind für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert und konzipiert.

Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.

Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen:

Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil (Regelmaße: 4,5 m Höhe, 3,50 m Breite) keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Da die Anpflanzung von Bäumen geplant ist, möchten wir frühzeitig auf die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) hinweisen. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind entsprechende Arten in der Artenverwendungsliste vorgeschlagen, welche in Größe (Größe 3x verpflanzt, Stammumfang min. 18-20 cm) und der natürlichen Wuchsform den Ansprüchen von allgemeinen Straßenräumen gerecht werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Die Anregungen werden in der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Text- sowie Planteil sind nicht berührt.

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke:

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

Bereitstellung von Abfallbehältern:

Bei der Bereitstellung von Abfallbehältern beispielsweise in Einmündungsbereichen von nicht befahrbaren Seitenstraßen oder Fußwegen könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden. Die Einplanung von öffentlichen Abfallbehälterstellplätzen / Sammelplätzen wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen.

Aufgrund unserer Erfahrungen halten wir es auch für sinnvoll, die künftigen Grundstücksbesitzer / Bewohner der Wohngebäude, bei denen die Abholung der Abfälle - bedingt durch die Erschließungssituation - nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücken die Abfalltonnen zur Abholung bereit gestellt werden, sollten schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt werden.

Abfallwirtschaftssatzung:

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreises in der jeweils geltenden Fassung.

Hinweis:

Ergänzend möchten wir auf das Ergebnisprotokoll des Büros faktorgrün, Freiburg, vom 14.12.2012 zum Abstimmungsgespräch am 12.12.2012 im Technischen Rathaus Offenburg zum Thema „Befahrbarkeit des Wohngebietes für Müllfahrzeuge und Aufstellflächen für Müllbehälter“ hinweisen und um entsprechende Beachtung bitten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die meisten Erschließungsstraßen sind wie oben erwähnt für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert und konzipiert. Da, wo dies nicht der Fall ist, sind Sammelplätze vorgesehen. Flächen für die Bereitstellung der Abfälle sind im Plangebiet ausreichend gegeben und werden im Zuge der weiteren Umsetzungsplanung im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Inhalte des Ergebnisprotokolls werden dabei in der weiteren Umsetzungsplanung herangezogen und beachtet.

Es ist vorgesehen, die Eigentümer im Rahmen von Eigentümerversammlungen über die öffentlichen Abfallbehälterstandorten im Quartier und die speziellen Entsorgungsregelungen zu informieren, um Konflikte frühzeitig auszuräumen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Die Anregung ist umsetzungsbezogen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und wird in der weiteren Planung beachtet.

5.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 02.10.2013

Wir haben mit Schreiben vom 02.09.2010 bereits Stellung zum Bebauungsplan „Seitenpfaden“ bezogen. Wir halten die seinerzeitige Stellungnahme in vollem Umfang aufrecht.

In der vorliegenden Fassung sind in den Textlichen Festsetzungen + Örtlichen Bauvorschriften unter Buchstabe D Nummer 1. - 4. sowie im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan unter Nr. 9.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets festgelegt. Es handelt sich um die Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland auf F1St.Nr. 836, Gemarkung Zunsweier (Nr. 1), die Extensivierung der Pflege einer bestehenden Obstwiese auf F1St.Nr. 4863, Gemarkung Offenburg (Nr. 2), die naturnahe Gestaltung des Hochwasserrückhaltebeckens und die Öffnung und Renaturierung des Riesbächle (Nr. 3) sowie die bereits erfolgte Flächenentsiegelung des ehemaligen Kasernenareals nördlich der Fessenbacher Straße (Nr. 4). Die Maßnahmen Nr. 3 und 4 betreffen keine Belange der Landwirtschaft. Bei der Maßnahme Nr. 2 ist mit der Extensivierung der Pflege einer bestehenden Obstwiese keine Umwandlung von Ackerland vorgesehen.

Außerdem lässt sich für das betroffene Grundstück F1St.Nr. 4863, Gemarkung Offenburg, kein landwirtschaftlicher Betrieb als Bewirtschafter feststellen.

Hinsichtlich der Maßnahme Nr. 1 Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland auf F1St.Nr. 836, Gemarkung Zunsweier, ergibt sich folgendes: Das Grundstück hat eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 2,91 ha und wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet und überwiegend zum Anbau von Körnermais und als Wiese genutzt. Mit seiner Größe von 2,91 ha hat dieses Flurstück eine wichtige agrarstrukturelle Bedeutung; die Umwandlung dieser Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten und daher abzulehnen. Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Ackerflächen) und der Schutz des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert.

Das Grundstück für die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme gehört zur Vorrangflur Stufe II. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2). Da durch den Bebauungsplan bereits 4,63 ha Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, kann ein weiterer Flächenentzug für nichtlandwirtschaftliche Zwecke nicht akzeptiert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Als Ausgleichsmaßnahme ist demgegenüber eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten vorzusehen. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise zu den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsmaßnahmen „Extensivierung und Pflege einer bestehenden Obstwiese“, „Öffnung und Renaturierung des Riesbächle“ und „Bereits erfolgte Flächenentsiegelung Kasernenareal nördlich der Fessenbacher Str.“ werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 836, Gemarkung Zunsweier, ist abgeleitet aus dem Biotopverbundkonzept der Stadt Offenburg, das der Gemeinderat im Jahr 2004 beschlossen hat (dort: Maßnahme „Dillengrün / Rückführung der Ackerfläche östlich der Baggerseen in extensiv bewirtschaftetes Grünland“). Nach den uns vom Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Verfügung gestellten Bodenkarten weist der Boden in diesem Bereich eine „mittlere“ Funktionserfüllung bei der natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf. Geringere Wertigkeiten sind auf dem Gebiet der Stadt Offenburg praktisch nicht vorhanden, so dass sich in dieser Hinsicht keine Alternativflächen aufdrängen.

Auf Offenburger Gemarkung befindet sich lediglich ein Naturschutzgebiet (Talebuckel in OG-Rammersweier). Das Aufwertungspotenzial von Naturschutzgebieten ist durch die bereits vorhandenen hohen naturschutzfachlichen Wertigkeiten begrenzt. Bei derart geringem Aufwertungspotenzial müsste daher zum Erfüllen des Ausgleichsbedarfs sehr viel mehr Fläche in Anspruch genommen werden. Der Rückgriff auf Flächen im Naturschutzgebiet stellt daher keine geeignete Alternative dar.

Auch im Falle einer Inanspruchnahme von Grundstücken in Natura 2000-Gebieten wären landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betroffen, da auch die in Schutzgebieten liegende Grundstücke weiter von Landwirten bewirtschaftet werden können. Insbesondere in Natura 2000-Gebieten besteht zudem ein Bestandsschutz für die Bewirtschaftung, wie sie zum Zeitpunkt der Ausweisung des Gebiets bestand.

Die Anregung wird daher nicht aufgenommen.

Der als Quellenangabe herangezogene „Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2“ ist für Planungen der Stadt Offenburg nicht relevant und auch nicht bekannt.

5.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 02.10.2013

Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung an diesen Straßen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die L 99 (Ortenberger Straße), somit sind unsere Belange betroffen.

Im betroffenen Abschnitt der L 99 hat die Straßenbauverwaltung derzeit jedoch keine Planungs- und Ausbauabsichten.

Der nördlich benachbarte Knotenpunkt L 99/Moltkestraße wurde zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Zudem wurde im Süden im Zusammenhang mit dem Neubau der Ortsumfahrung Ortenberg i.Z.d. L 99 eine vollständige Umgestaltung des Knotenpunktes L 99 Südring zu einem 2-streifigen Kreisverkehrsplatz umgesetzt.

Weiter wird geplant den Knotenpunkt Ortenberger Straße / Fessenbacher Straße ebenfalls zu einem KVP umzugestalten. Mit Blick auf den, mit ca. 100 Metern sehr dicht benachbarten, nördlichen Kreisverkehr und auf die Verkehrsbelastung der L 99 wird die Funktionsfähigkeit eines weiteren KVP bezweifelt. Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.Z.d. L 99 bitten wir rechnerisch zu prüfen ob das Zusammenspiel der Knotenpunktformen zur Spitzenstunde eine ausreichende Verkehrsqualität aller KP und Arme gewährleistet.

Neue direkte Zufahrten zur L 99 werden im Außerortsbereich der Landesstraße abgelehnt.

Unter Beachtung der o.g. Forderungen bestehen von Seiten der Straßenbauverwaltung keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan „Seitenpfaden“ der Stadt Offenburg in der beschlossenen Fassung vom 22.07.2013.

Alle übrigen Belange sind durch die unteren Verwaltungsbehörden zu prüfen.

Das Landratsamt Ortenaukreis und das Referat 46.1 des Regierungspräsidiums Freiburg erhalten jeweils Nachricht von dieser Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung

Am 15.11.2013 wurde in einem Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Referate 42, 44 und 46, und der Stadt Offenburg die Kreisverkehrsplanung umfassend erörtert. Die Belastungszahlen (Prognosehorizont 2020) im Planungsbereich wurden erläutert und erklärt. Aufgrund der Dreiarmligkeit und der Verteilung der Verkehrsströme sind keine Probleme in der Verkehrsabwicklung zu erwarten. Das Regierungspräsidium Freiburg hält die Bedenken daher nicht aufrecht. Die Ortseingangsgrenze im Bereich der L99 wird zum 01.01.2016 weiter nach Süden verlegt. Die Straßenplanungen und die damit verbundenen Kostenbeiträge befinden sich in Abstimmung (Protokoll Regierungspräsidium Freiburg / Stadt Offenburg vom 15.11.2013).

Die aufgeführten Bedenken konnten damit ausgeräumt werden.

5.2.4 Kabel BW GmbH

E-Mail vom 07.10.2013

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren.

5.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 26 - Denkmalpflege

Schreiben vom 08.10.2013

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

1.1. Art der Vorgabe

Schutz von Kulturdenkmälern

1.2. Rechtsgrundlage

Denkmalschutzgesetz, insbes. §§ 2, 8 u. 20 DSchG

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

Einzelfall-Entscheidung im denkmalrechtlichen Verfahren

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

keine

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 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, folgenden Hinweis 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 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) 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 Textteil wird unter Hinweis auf Belange des Denkmalschutzes ergänzt.

Die Anregung wird damit berücksichtigt.

5.2.6 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 09.10.2013

Gerne teilen wir Ihnen unsere Stellungnahme mit.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

- *Gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich wird im Zuge der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen gemeinsam mit den anderen Versorgungsträgern elektrotechnisch erschlossen. Art und Umfang der Straßenbeleuchtungsanlagen werden unsererseits mit der Stadt Offenburg abgestimmt.*
- *Für eine sichere und zukunftsorientierte Stromversorgung ist die Erstellung von zwei Trafostationen erforderlich. Entsprechende Standorte sind in dem uns überlassenen Planausschnitt berücksichtigt und gekennzeichnet.*
- *Einen Planausschnitt, in dem bestehende Versorgungstrassen im Angrenzenden Bereich ersichtlich sind erhalten Sie als Anlage.*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen sind bereits im Planteil berücksichtigt.

5.2.7 Industrie und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 10.10.2013

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:

Im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Ortenberger sowie der Fessenbacher Straße soll ein größerer Mischgebietsbereich ausgewiesen werden. Begründet wird dies mit der starken Verkehrsbelastung der Ortenberger Straße sowie entsprechenden Strukturen der angrenzenden nördlichen Stadtquartiere entlang der Ortenberger Straße. Für das Mischgebiet werden Einschränkungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen, bspw. sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Einschränkungen bezüglich Einzelhandels sind aktuell keine vorgesehen. Das in der Begründung unter 7.1 angesprochene "vorgesehene Nutzungskonzept" (des Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbs?) ist uns nicht bekannt und wird im Planentwurf auch nicht näher konkretisiert.

Angesichts der attraktiven Lage an einer stark befahrenen Ein- bzw. Ausfallstraße Offenburgs sowie einem hohen umliegenden Einwohnerpotenzial dürfte es für Einzelhandelsbetriebe mit Zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten interessant sein, sich hier anzusiedeln. Die Form und Ausgestaltung des Mischgebietes - u.a. eine 1. sowie eine 2. Baureihe mit jeweils größeren bis großen zusammenhängenden Flächen würde dabei mehreren sowie auch größer- bis großflächigen Betrieben Platz bieten.

Der einzig größere Nahversorger der Gemeinde Ortenberg liegt nur etwas mehr als einen Kilometer entfernt. Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Waren des täglichen Bedarfes dürfte derzeit bereits sichergestellt sein: Größere fußläufig erreichbare Nahversorger finden sich bspw. in einem großflächigen EDEKA Vollsortimenter (Schirmann) sowie einem Penny-Markt. Auch sonstige zentrenrelevante Sortimente könnten im Mischgebiet ggf. in größerem Maßstab Platz finden - und so die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich schwächen. Zuletzt muss auch die Fra-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

ge gestellt werden, ob mit den jetzigen Festsetzungen ausgeschlossen werden kann, dass hier eine Einzelhandelsagglomeration mit negativen raumordnerischen Auswirkungen entstehen könnte.

Insofern besteht u.E. die Notwendigkeit, sich mit dem Thema Einzelhandelszulässigkeit auseinanderzusetzen und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bisher waren für das Mischgebiet keine Regelungen für den Einzelhandel vorgesehen. Die Anregung der IHK und des Handelsverbandes Südbaden e.V. empfiehlt, den Einzelhandel zu steuern. Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung zum Einzelhandel ergänzt.

Entlang der Ortenberger Straße sollen vor allem quartiersbezogene Versorgungsangebote im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne Pkw angesiedelt werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann aufgrund der Nähe zur Südoststadt als ausreichend bezeichnet werden. Quartiersbezogene und ergänzende Angebote sind jedoch im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne Pkw erwünscht. Dieser Wunsch wurde in der Auslobung zum Wettbewerb formuliert bzw. angeregt. Hierbei sollten Sondertypologien für die am stärksten lärmbelasteten Bereiche an der Ortenberger Straße und im westlichen Abschnitt der Fessenbacher Straße entwickelt werden z.B. als Lärmschutzbebauungen, Wohn- und Geschäftshäuser (Thema: Wohnen und Arbeiten) mit gewerblichen Nutzungen (im Besonderen in den Erdgeschosszonen). Dies fand im Siegerentwurf seine Beachtung. So sind „entlang der Fessenbacher Straße und der Ortenberger Straße dreigeschossig bzw. viergeschossig hohe Baukörper“ angedacht, „in denen sich Geschosswohnungen befinden. Die Erdgeschosse der Gebäude entlang der Ortenberger Straße sollen gewerblich genutzt werden.“ (Auszug aus dem Erläuterungsbericht).

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 800 m² in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Mischgebieten zulässig bleiben (Festsetzung 1.2.2).

Die Textlichen Festsetzungen werden bezüglich zentrenrelevanter Warensortimente ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Textteil und die Begründung werden entsprechend der Einzelhandelszulässigkeiten ergänzt.

5.2.8 Gemeinde Ortenberg

Schreiben vom 14.10.2013

Der Gemeindevorstand begrüßt die Aufrechterhaltung der Anbindung des „Käfersberger Wegs“, gab jedoch zu bedenken, dass die Verkehrsströme aufgrund der Ortsverbindungsfunktion nicht lediglich der Erschließung des Wohngebietes dienen, daher die Aufenthaltswirkung nicht überwiegt und der Verkehr keine untergeordnete Rolle spielt. Er regt daher für diesen Bereich die Einrichtung einer Tempo-30-Zone anstatt eines verkehrsberuhigten Bereiches und eine direkte Verbindung zur Fessenbacher Straße über die Planstraße D an.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Käfersberger Weg ist trotz seiner Ortsverbindungsfunktion eine untergeordnete Straße. Dies spiegelt sich u. a. in seinem Ausbau und seiner schmalen Straßenbreite wider. Die Weiterführung des Käfersberger Wegs über die neuen Erschließungsstraßen des Wohngebietes bis zur Fessenbacher Straße ist bereits über die Planstraße D gegeben.

Alle Erschließungsstraßen im neuen Wohngebiet sollen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und entsprechend ausgebaut werden.

Die von der Verteilerstraße des Wohngebietes südlich liegenden Straßen haben den Charakter von reinen Wohnstraßen und weisen keine ausgewiesenen Gehwegbereiche auf. Von daher ist die Ausweisung dieser Bereiche als verkehrsberuhigte Bereiche folgerichtig und den Anforderungen an den Straßenraum und dessen Nutzung durchaus angemessen. Dies entspricht ebenso dem angestrebten Charakter des Wohngebietes und ist auch im Hinblick auf die Regelungen des ruhenden Verkehrs im Straßenraum sehr vorteilhaft.

Die Verbindungsstraße wird mit der Planung des neuen Baugebietes in ihrer Funktion nicht eingeschränkt. Ein „schnelles Fahren“ auf der untergeordneten Verbindungsstraße ist aufgrund der geringen Breite nicht möglich, bei Gegenverkehr muss aufeinander Rücksicht genommen werden und ebenso langsam gefahren werden. Die Breiten des Käfersberger Weg auf der Gemarkung Offenburg, aber insbesondere auf der Gemarkung Ortenberg, weist engere Breiten auf, als dies in dem neuen Wohngebiet der Fall sein wird. Von daher wird hier in der Ausweisung des letzten Teilabschnittes der „Fortführung des Weges“ als verkehrsberuhigter Bereich keine Einschränkung gesehen. Die angesprochenen „Verkehrsströme“ sind hierbei in ihrer

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Anzahl eher untergeordnet, so dass ein verkehrsberuhigter Bereich mit Aufenthaltsqualität immer noch überwiegt.

Des Weiteren besteht von Käfersberg nach Offenburg über die Kreisstraße 5326 und die Fessenbacher Straße eine leistungsfähige Straßenverbindung.

Die Anregung ist bereits teilweise berücksichtigt.

5.2.9 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 15.10.2013

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

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen.

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

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Ortenberger Straße und Fessenbacher Straße 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 und den Maßgaben der NDAV ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Wir weisen darauf hin, dass sich im Verfahrensgebiet eine Erdgas-Hochdruckleitung PN4 DN 300 ST befindet, die bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen ist. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich. 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, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen sind umsetzungsbezogen und werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die bestehende Erdgas-Hochdruckleitung PN4 DN 300 ST ist bekannt und wurde in den koordinierten Leitungsbestand im Rahmen der Erschließungsplanung aufgenommen. Eine Sicherung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da diese in öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ortenberger sowie Fessenbacher Straße verläuft. Leitungsverlegungen sind nicht vorgesehen. Jedoch muss die Höhenlage der Gasleitung im Bereich des geplanten Durchlassbauwerks vom Hochwasserrückhaltebecken ins Baugebiet angepasst werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Notwendig werdende Baumaßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung werden der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

5.2.10 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 15.10.2013

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

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz in der Ortenberger Straße und Fessenbacher Straße sichergestellt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH und den Maßgaben der AVBWasserV 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 den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen sind umsetzungsbezogen und werden in der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

5.2.11 Handelsverband Südbaden e. V.

Schreiben vom 16.10.2013

Kürzlich haben Sie den Handelsverband Südbaden darüber informiert, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen des oben angeführten B-Planes neben einem allgemeinen Wohngebietsbereich gem. § 4 BauNVO auch einen Mischgebietsbereich gemäß § 6 BauNVO ausweisen.

Im allgemeinen Wohngebietsbereich sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Mischgebietsbereich sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In der Begründung zur Planaufstellung teilen Sie mit, dass die Stadt Offenburg mit der Planung ein attraktives Stadtquartier schaffen möchte. Ziel sei die Realisierung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung der städtebaulichen und naturräumlichen Randbedingungen. Es liegt zwischen der Südoststadt und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet umfasst eine Größe von 12,7 ha und ist überwiegend aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich entlang der Ortenbergstraße sind Mischgebietsflächen ausgewiesen, was als sinnvolle Flächenutzungsplanabweichung deswegen verstanden wird, weil die Ortenbergstraße eine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

stark befahrene Strecke ist, wo wohl als Puffer die Unterbringung von Gewerbebetrieben möglich wird und sinnvoll ist. Diese dürfen allerdings das Wohnen nicht wesentlich stören.

In der Bewertung kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass wesentliche Belange des Verbandes durch den Mischgebietsausweis nicht berührt werden, die von ihm zu vertreten sind. Zumindest ist hier keine großflächige Betriebsplanung zulässig. Eine Festsetzung von maximal zulässigen „Läden“ im Sinne der Zulässigkeit in allgemeinen Wohngebieten wird von hier aus aber angeregt - wegen der vorhandenen Verkehrslagengunst.

Weitergehende Hinweise bzw. Anregungen werden von hier aus nicht vorgetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bisher waren für das Mischgebiet keine Regelungen für den Einzelhandel vorgesehen. Die Anregung der IHK und des Handelsverbandes Südbaden e.V. empfiehlt, den Einzelhandel zu steuern. Aufgrund der Anregung wurde die Festsetzung zum Einzelhandel ergänzt.

Entlang der Ortenberger Straße sollen vor allem quartiersbezogene Versorgungsangebote, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne Pkw angesiedelt werden.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann aufgrund der Nähe zur Südoststadt als ausreichend bezeichnet werden. Quartiersbezogene und ergänzende Angebote sind jedoch im Sinne einer Stadt der kurzen Wege und der Nahversorgung ohne Pkw erwünscht. Dieser Wunsch wurde in der Auslobung zum Wettbewerb formuliert bzw. angeregt. Hierbei sollten Sondertypologien für die am stärksten lärmbelasteten Bereiche an der Ortenberger Straße und im westlichen Abschnitt der Fessenbacher Straße entwickelt werden z.B. als Lärmschutzbebauungen, Wohn- und Geschäftshäuser (Thema: Wohnen und Arbeiten) mit gewerbliche Nutzungen (im Besonderen in den Erdgeschosszonen). Dies fand im Siegerentwurf seine Beachtung. So sind „entlang der Fessenbacher Straße und der Ortenberger Straße dreigeschossig bzw. viergeschossig hohe Baukörper“ angedacht, „in denen sich Geschosswohnungen befinden. Die Erdgeschosse der Gebäude entlang der Ortenberger Straße sollen gewerblich genutzt werden.“ (Auszug aus dem Erläuterungsbericht).

Die Steuerung einer städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung ist durch eine gezielte Gliederung und Einschränkung der Flächen und Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zu erreichen, wobei die Einschränkung der Großflächigkeit (Verkaufsfläche über 800 m²) bereits durch die Geltung der aktuellen BauNVO 1990 gegeben ist. Grundlage für die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten (innenstadtbedeutsamen) und nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ist ein Gutachten der GMA 1989 mit Fortschreibung 1995, 2001 und 2007, auf welchem das vom Gemeinderat beschlossene sortimentsbezogene Leitbild für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs beruht. Nach diesem Leitbild sollen zentrenrelevante Sortimente auf die integrierten Einkaufslagen der Innenstadt konzentriert werden, während nicht-zentrenrelevante Sortimente auch außerhalb der Innenstadt

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

realisiert werden können – im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Von der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Warensortimente unter 800 m² in dezentralen Lagen gehen in der Regel keine Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgungslage aus. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Funktionsgefährdung der Innenstadt als zentraler Einkaufslage beitragen und sollen deshalb in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossen werden. Zur Sicherstellung der Gebietsversorgung sollen aber Läden der Warengruppen des täglichen Bedarfs in den Wohn- und Mischgebieten zulässig bleiben (Festsetzung 1.2.2).

Die Textlichen Festsetzungen werden bezüglich zentrenrelevanter Warensortimente ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Textteil und die Begründung werden entsprechend der Einzelhandelszulässigkeiten ergänzt.

5.2.12 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56 – Naturschutz und Landschaftspflege

Schreiben vom 21.10.2013

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ werden die Belange des Naturschutzes von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis vertreten. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass gemäß den mitgelieferten Unterlagen im östlichen Teil des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ tangiert wird. Schutzzweck ist die Erhaltung des von flachen Talsenken und Geländerücken geprägten Grüngürtels zwischen der Kernstadt und den Siedlungsbereichen der Vorbergzone Offenburg bzw. dem Ort Ortenberg als ökologischer Ausgleichsraum und Naherholungsfläche.

In dem Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn dadurch

- 1. der Naturhaushalt geschädigt,*
- 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört,*
- 3. eine geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert,*
- 4. das Landschaftsbild nachteilig geändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt oder*
- 5. der Naturgenuss oder der Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird.*

Im Zuge der von der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmenden naturschutzfachlichen und -rechtlichen Beurteilung wäre daher zu prüfen, ob die in § 4 der Verordnung des Landratsamtes Ortenaukreis über das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ vom 13.12.1989 aufgeführten Verbotstatbestände durch die Planung ausgelöst werden und welche Erlaubnisvorbehalte vorliegend zutreffend sind. Wir plädieren dafür, den Geltungsbereich des Bebauungsplans an die bestehenden Grenzen des Landschaftsschutzgebietes anzupassen.

Andere Belange, die von unserem Fachreferat zu berücksichtigen wären, sehen wir hingegen nicht berührt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, erhält Nachricht hiervon.

Stellungnahme der Verwaltung

Die in das Landschaftsschutzgebiet hineinragenden südöstlichen Teile des Geltungsbereichs beinhalten lediglich Ausgleichsflächen, keine Bauflächen.

Nördlich der Fessenbacher Straße muss im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Baugebiets außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Hochwasserrückhaltebecken angelegt werden. Dieses wird naturnah modelliert und standortgerecht bepflanzt. Dieses Becken liegt innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in der damals abgegebenen Stellungnahme keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert. Für das Hochwasserrückhaltebecken wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens in Kraft gesetzt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.2.13 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation

Schreiben vom 23.10.2013

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft entlang bestehender Flurstücksgrenzen, wobei die Fessenbacher Straße und die Ortenberger Straße nur teilweise einbezogen sind. Die Abgrenzungen und Bezeichnungen (Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans fehlen. Für die Planunterlagen sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde gelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes werden ergänzt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Planteil wird entsprechend ergänzt.

5.2.14 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 24.10.2013

Das genannte Neubaugebiet wird von der Telekom mit Telekommunikationsinfrastruktur ausgebaut. Die Trassenfestlegung sowie die erforderlichen Standorte der oberirdischen Kabelverzweiger werden in Abstimmung mit dem Planungsbüro Fichtner sowie der Stadt Offenburg festgelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.2.15 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 25.10.2013

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

Die Gebäuderiegel an der Ortenberger und an der Fessenbacher Straße sollen eine wirksame Abschirmung des inneren Bereichs des Plangebiets gegenüber Verkehrslärm darstellen (schalltechnische Untersuchung Nummer 612-1559 der Fichtner Water & Transportation GmbH vom 14. Februar 2012). Die planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten aber keine Vorgabe, dass die „Riegelbebauung“ vor der Innenbebauung erfolgen soll oder zumindest gleichzeitig.

Stellungnahme der Verwaltung

Ziel ist es, dass alle Eigentümer im Gebiet auf allen Grundstücken unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Fertigstellung der Erschließung bauen können. Weiterhin sollen bereits von Anfang an unterschiedliche Wohnformen angeboten werden können. Insofern ist es nicht gewollt, die äußeren „Randbauten“ zeitlich vor der Bebauung innerhalb des Gebietes zu entwickeln. Weiter ist aufgrund der technischen Gegebenheiten eine abschnittsweise Realisierung nicht möglich, da der Riesbach in einem Zug verlegt werden muss.

Da keine Reihenfolge einer „Erstbesiedlung“ vorgeschrieben ist, müssen sich demnach alle Bauten entsprechend der DIN 4109 schützen. Dies ist unter den textlichen Festsetzungen zum Lärm unter Ziff. A13 festgesetzt. Hier müssen sich alle gemäß der im Planteil gekennzeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 schützen. Gemäß Schallschutzgutachten wurden die dargestellten Lärmpegelbereiche im Planteil für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt.

Wird aber der Nachweis erbracht, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen – wenn z.B. die Randbauten entlang der äußeren Erschließungsstraßen bereits stehen – können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Die Anregung ist teilweise berücksichtigt. Zum besseren Verständnis wird der Textteil unter A 13.1 letzter Absatz wie folgt ergänzt:

„Die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil ist für den ungünstigsten Fall einer freien Schallausbreitung ohne abschirmende Gebäude festgelegt. Eine gleichzeitige Realisierung wird angestrebt.“

Außerdem werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Gemeinschaftstiefgarage (GGa) und Tiefgarage (Ga) festgesetzt. Durch die Nutzung der Tiefgaragen dür-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

fen keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorgerufen werden. Deshalb ist bei der Errichtung der Tiefgaragen der Stand der Lärminderungstechnik, z. B. Zufahrt, Rampe, Regenrinne, Garagentor einzuhalten. Auf die bayerische Parkplatzlärmstudie (Ausgabe August 2007) wird verwiesen. Bei den „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ werden für diese Schallereignisse keine Festsetzungen getroffen. In der Begründung wird auf das Problem auch nicht eingegangen.

Derartige störende Schallereignisse können Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes sein.

Rechtsgrundlage

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 98)

Stellungnahme der Verwaltung

Die erforderlichen Untersuchungsschritte bezüglich der Schallimmissionen im Plangebiet wurden vorgenommen. Für eine weitergehende Prüfung der Lärmsituation im Umfeld der Parkieranlagen bedarf es einer detaillierten Planung (Gebäudeplanung, Nutzer der Tiefgarage und deren Verkehrserzeugung, Lage der Zufahrten, Rampenneigungen, Art der Belüftung, Ort der Belüftungsöffnungen etc.). Solche Detailinformationen liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplans noch nicht vor, daher können auch keine konkreten Festsetzungen getroffen werden.

Eine Konfliktlösung ist im Rahmen der Detailplanung der einzelnen Gebäude/Garagen im Rahmen des Bauantragverfahrens möglich, sofern im Gebiet so große Tiefgaragenanlagen realisiert werden sollten, dass Lärmkonflikte zu erwarten sind. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass aus dem Parkierungsverkehr Lärmkonflikte entstehen können, die in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu untersuchen sind.

Der Textteil wird unter Hinweisen „C 6 Herstellung von Gemeinschaftstiefgaragen und Tiefgaragen“ ergänzt. Die Anregung wird, soweit dies im Rahmen des Bebauungsplanes möglich ist, berücksichtigt.

5.2.16 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

E-Mail vom 28.10.2013

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

1.1 Art der Vorgabe

In den Vorgaben des Bebauungsplanes sind die Grundaussagen zur Entwässerung, die das Ingenieurbüro Fichtner in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ und dem Landratsamt Ortenaukreis vorbehaltlich der wasserrechtlichen Auflagen aufgestellt hat, berücksichtigt.

1.2 Rechtsgrundlage

A) § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verord-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

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

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

Derzeit keine Planung und Maßnahmen

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

5.2.17 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 29.10.2013

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

I. Oberirdische Gewässer

(Siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2)

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

1.1 Gewässerrandstreifen

1.1.1 Art der Vorgabe

Beidseitig des Riesbächle ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, ein mind. 5 m breiter Schutzstreifen als „Gewässerrandstreifen“ (= Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auszuweisen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des „Gewässerrandstreifens“ ist folgende bauplanungsrechtliche Festlegung zu treffen:

Im „Gewässerrandstreifen“ sind verboten:

- 1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,*
- 2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),*
- 3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
- 4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.*

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§§ 5, 6, 38, 39 WHG

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

§§ 3a, 47 Abs. 1, 68a, 68b WG

§ 2 Abs. 1 + 50 (Anhang) LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§§1, 2 Abs. 1 Nr. 4, 2 Abs. 3 Nr. 4 u. § 4 BNatSchG

1.1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

s. 1.1.1

Stellungnahme der Verwaltung

Der geforderte Gewässerrandstreifen ist mittlerweile bereits durch § 29 des Wasser-
gesetzes für Baden-Württemberg geregelt. Eine zusätzliche Regelung als Festset-
zung im Bebauungsplan auf Grundlage des BauGB ist nicht erforderlich.

Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

1.2 Gewässerbett und Ufer

1.2.1 Sachstand

*Durch das Planungsgebiet verläuft in Ost-West-Richtung das Gewässer 2. Ordnung
„Riesbächle“. Das Gewässer wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens innerhalb
des Plangebietes verlegt und naturnah integriert. Der bisherige Verlauf wird verfüllt.*

1.2.2 Art der Vorgabe

*Die für das offene Gewässer notwendige Fläche ist in den Bebauungsplan als bau-
planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die
Wasserwirtschaft“ aufzunehmen.*

*Für den Ausbau / die Umgestaltung des Gewässers ist vor der Beschlussfassung zu
dem Bebauungsplan ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die wasser-
baulichen Maßnahmen sind vor der Erschließung des Baugebietes abzuschließen.*

1.2.3 Rechtsgrundlagen

§§ 5, 6, 67, 68 WHG

§§3a, 63, 68a, 76 WG

§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§§ 1 Abs. 3 Nr. 3, 2 BNatSchG

1.2.4 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

s. 1.2.2

Stellungnahme der Verwaltung

Das Riesbächle wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirt-
schaft“ im Planteil aufgenommen.

Das wasserrechtliche Verfahren zum Ausbau/Umgestaltung des Gewässers befindet
sich gerade in der Durchführung. Der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn
dieses abgeschlossen ist.

1.3 Hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich

1.3.1 Sachstand

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Der ausreichende Hochwasserschutz (HQ100) für das vorgesehene Baugebiet soll durch das geplante Hochwasserrückhaltebecken (HRB) oberhalb der Fessenbacher Straße hergestellt werden.

Die Errichtung der Schutzeinrichtungen führt jedoch nicht wie in den Antragsunterlagen beschrieben zu einer Vermeidung der Ausweisung eines „hochwassergefährdeten Gebietes im Innenbereich“. (§80 Abs. 1 Nr. 2 WG)

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

1.3.2.1 Bauen am Gewässer sowie in natürlichen/fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebieten

1.3.2.1.1 Art der Vorgabe

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22. Dezember 2003 wurde in § 80 WG die „hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich“ definiert.

Gemäß Absatz 1 sind dies Flächen, die

- 1. bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, und für die keine oder geringere als gegen hundertjährliche Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder*
- 2. die bei einem größeren als einem hundertjährlichen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.*

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen.

In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjährliches Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe D:

Für Neuanlagen:

Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Das Riesbächle ist vorerst nicht für die Erstellung einer Hochwassergefahrenkarte vorgesehen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir jedoch davon aus, dass das Abgrenzungsgebiet zumindest bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Regelungen zu treffen:

Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen D nach § 6 Abs. 3 der VAwS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwassers, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Bei Berücksichtigung der unter Punkt 2. genannten Empfehlung kann auf diese Kennzeichnung verzichtet werden.

Nach unserer Kenntnis werden für die geplante Maßnahme gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ausreichende Schutzeinrichtungen erstellt werden (s. Antrag auf Planfeststellung für den Hochwasserschutz und die Entwässerung des Neubaugebietes „Seitenpfaden“). Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren zur Herstellung des ausreichenden Hochwasserschutzes ist vor der Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan durchzuführen. Die relevanten Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen sind rechtzeitig vor der Erschließung des Baugebietes herzustellen.

1.3.3 Rechtsgrundlagen

§§ 76, 77 WHG

§80WG

§ 10 Abs. 4 VAwS, § 28 Abs. 2 VAwS

§ 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 1 u. 7 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

1.3.4 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

s. 1.3.2.1.1

2. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan

Bei einer Geländeauffüllung des Abgrenzungsgebietes bis zu einem Niveau das eine Hochwassersicherheit bis zu HQ100 gewährleistet, sind die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ nicht mehr gegeben. Daher sind in diesem Falle auch die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.

Sollte sich durch die Geländeauffüllung eine veränderte Abflusssituation ergeben, so ist diese zu berücksichtigen. Aus der Geländeauffüllung dürfen keinesfalls nachteilige Auswirkungen für Dritte entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Schutz gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ist nach Berechnungen des Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation vorgesehen, ausreichende Schutzeinrichtungen zu erstellen. So wird zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes oberhalb des Baugebietes ein neues Hochwasserrückhaltebecken angeordnet. Durch Geländemodellierung wird das Areal durch die Erschließungsgemeinschaft bis zu einem Niveau aufgefüllt, dass eine Hochwassersicherheit bis zu HQ100 gewährleistet ist. Im Antrag auf Planfeststellung für den Hochwasserschutz und die Entwässerung des Neubaugebietes „Seitenpfaden“ sind die entsprechenden Maßnahmen aufgeführt, erläutert und mit dem Landratsamt abgestimmt. Die Kriterien für „hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich“ sind nicht mehr gegeben, daher kann auf die Kennzeichnung als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

verzichtet werden. In diesem Falle sind ebenso die Bestimmungen des § 10 Abs. 4 VAwS nicht mehr zu erfüllen.

Das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren zur Herstellung des ausreichenden Hochwasserschutzes befindet sich in der Durchführung. Es ist noch nicht abgeschlossen, Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor.

Nach derzeitigem Stand wird davon ausgegangen, dass hieraus keine Änderungen im Bebauungsplan notwendig werden. Sofern jedoch Änderungen notwendig werden, würden diese noch in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Bei größeren Änderungen würde eine erneute Offenlage erforderlich werden. Der Bebauungsplan wird nicht in Kraft gesetzt, bevor das wasserrechtliche Verfahren abgeschlossen ist.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

II. Abwasserentsorgung

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

1.1 Art der Vorgabe

*1.1.1 Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer (Vorfluter oder Grundwasser)
Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird das Baugebiet im modifizierten Trennsystem entwässert. Das abfließende Niederschlagswasser wird in offenen Pflasterrinnen zum Riesbächle oder den südlich des Baugebiets zu errichtenden Gräben abgeleitet. Parallel zum Bebauungsplan liegt dem Landratsamt das Planfeststellungsverfahren für das Erschließungsgebiet „Seitenpfaden“ vor. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden vom Ingenieurbüro Fichtner hydraulische Berechnungen bezüglich des Überflutungsschutzes durchgeführt. Gemäß diesen Berechnungen gibt es Bereiche, für die der Überflutungsschutz gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht gegeben ist (0,5 bis 4 cm). Die Unterlagen für das Planfeststellungsverfahren für das Erschließungsgebiet „Seitenpfaden“ in Offenburg enthalten einen Plan, in dem die Bereiche des Baugebietes ohne ausreichende Überflutungssicherheit gekennzeichnet sind.*

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sieht diesen Sachverhalt als äußerst kritisch an. Auch wenn durch die Angabe von Mindesthöhen für Erdgeschossfußbodenhöhen etc. Schäden für Gebäude ausgeschlossen werden können, so ist der Entwässerungskomfort nicht in vollem Umfang gegeben und Bereiche einzelner Privatgrundstücke können überflutet werden.

Unter der Maßgabe, dass im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans diese Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) ausgewiesen werden, um die Grundstückseigentümer auf die fehlende Überflutungssicherheit aufmerksam zu machen, kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

1.1.2 Rechtsgrundlagen

§§ 5, 6, 60 WHG,

§§ 3a, 45b, 45e WG

§ 9(1) Nr. 14 BauGB

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

VwV des UM vom 20. Januar 1999, Az.: 51-8914.10/14

3. Möglichkeiten der Überwindung

s. 1.1.1

4. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan

Wir weisen darauf hin, dass auch bei „offenen“ Ableitungssystemen ein ausreichender Entwässerungskomfort gewährleistet sein muss. Dies erfordert für die hier gewählte Oberflächenentwässerung über offene Pflasterrinnen in einem Wohngebiet den Nachweis der Überflutungssicherheit für ein Niederschlagsereignis einer Jährlichkeit von 1/20a. Weiter weisen wir darauf hin, dass der Entwässerungskomfort "offener" Ableitungssysteme auch im Winterbetrieb sicher zu stellen ist.

Bezüglich des Regenrückhaltebeckens weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es sich hierbei in erster Linie um eine Anlage der Siedlungsentwässerung handelt. Gemäß den Aussagen im Umweltbericht (Nr. 9.4, Nr. 3) ist das Regenrückhaltebecken naturnah zu modellieren und mit gebietsheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen.

Unter Nr. 9.1 hingegen wird darauf verwiesen, dass die Flächen des Retentionsbeckens mit Schotter- und Wiesenflächen zu gestalten sind.

Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Regenrückhaltebeckens keine Gehölze gepflanzt werden sollten. Das Regenrückhaltebecken ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen.

Hinsichtlich der Themen, "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Konzept einer oberflächennahen Entwässerung bietet wesentliche ökologische, stadtgestalterische und wirtschaftliche Vorteile. So können durch die großen Verdunstungsflächen einer offenen Entwässerung die Abgabemenge und damit auch die notwendigen Kanäle reduziert und gleichzeitig eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden. Aufgrund dieser Vorteile wird die oberflächennahe Entwässerung in Rinnen trotz des Nachteils der Möglichkeit der kurzfristigen, teilweisen Einstauung bestimmter Vorgärten anderen Lösungen vorgezogen. Um Verkehrsflächen im Baugebiet zu minimieren, sind die Entwässerungsrinnen so ausgebildet, dass diese im Begegnungsfall befahrbar werden können. Eine Vertiefung der Rinnen würde die Befahrbarkeit einschränken und damit eine Vergrößerung der Verkehrsflächen notwendig machen.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro Fichtner alle notwendigen hydraulischen Berechnungen bezüglich des Überflutungsschutzes durchgeführt. Die daraufhin ermittelten notwendigen Maßnahmen zur Überflutungssicherheit im Plangebiet wurden in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen.

Bei den rechnerisch ermittelten Bereichen, für die der Überflutungsschutz zum Teil nicht gegeben sein kann, handelt es sich um Bereiche, bei denen es je nach Höhenlage des bebauten Grundstücks und je nach Regenintensität punktuell zu einem kurzzeitigen Austreten von Regenwasser aus den Regenwasserrinnen in der öffentlichen Straße auf das angrenzende private Grundstück kommen kann. Schäden an

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Gebäuden sind nicht zu befürchten. Um auf diesen Sachverhalt hinzuweisen, wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweise C 4 eine Planskizze, in der die betroffenen Bereiche markiert sind, ergänzt. Zusätzlich erfolgt im Planteil ein schriftlicher Hinweis auf den zu beachtenden Sachverhalt unter den textlichen Festsetzungen Hinweise C 4. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Die Aussagen unter Punkt 9.1 des Umweltberichts beziehen sich auf die Ausführung der Regenwassermulde in der südlich an das Baugebiet grenzenden Ausgleichsfläche, nicht auf die Hochwasserrückhaltebecken. Die Hochwasserrückhaltebecken, wie auch die Regenwassermulde, werden lediglich am Rand mit Gehölzen bepflanzt. Insofern besteht kein Widerspruch zwischen Punkt 9.4 Nr. 3 und Punkt 9.1 des Umweltberichts. Die Anregung ist bereits berücksichtigt.

5.2.18 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Schreiben vom 04.11.2013

Die BUND-Ortsgruppe Offenburg bittet um Zurückstellung des Bebauungsplans „Seitenpfaden“ und befürwortet zuerst das Mühlbachareal zu entwickeln. Erst danach kann festgestellt werden ob weiterhin ein Bedarf an einem großen Baugebiet besteht, zumal auch der derzeitige Bauboom zurückgehen wird bei künftig steigenden Zinsen für Baufinanzierungen.

Sofern die Bebauung des Gewann „Seitenpfaden“ trotz unserer Bedenken verwirklicht werden sollte, sind für die BUND-Ortsgruppe folgende Punkte wichtig, die im Baugebiet umgesetzt werden müssen:

- *die Aussaat der Wiesenflächen in der ökologischen Ausgleichsfläche mit ausschließlich gebietstypischen Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Oberrheingraben*
- *das Anlegen von Hecken und Versickerungsflächen für Regenwasser in der ökologischen Ausgleichsfläche*
- *die zu pflanzenden Baum- und Straucharten auf Baugrundstücken und Ausgleichsflächen sollten ausschließlich heimische Arten sein und zwingend vorgeschrieben werden (Pflanzgebot)*
- *im öffentlichen Raum sollten keine Platanen gepflanzt werden, sondern heimische Baumarten, wie z.B. Linden, Eschen, Buchen sowie Stieleichen*
- *zeitliches vorziehen der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und des Flächenzuschlags von 50 Prozent zur Gewährleistung der ökologischen Ausgleichsfunktion*
- *die naturnahe Anlage des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens und Freilegung des Riesbächle*
- *Entwässerung des Baugebietes in das Riesbächle bzw. in den geplanten Entwässerungsgraben in der ökologischen Ausgleichsfläche am Südrand des Baugebietes*

Wir hoffen, dass unsere Anregungen im neuen Baugebiet „Seitenpfaden“ umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bedarf an Grundstücken und damit die Nachfrage im Gebiet Seitenpfaden ist sehr hoch. Die Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet Seitenpfaden schreitet zügig voran. Allgemein ist die Nachfrage an Bauland in Offenburg sehr hoch. Ziel ist in Offenburg, ein unterschiedliches Angebot verschiedener Wohnformen an unterschiedlichen Standorten vorzuhalten. Im Baugebiet „Mühlbach- Alte Spinnerei“ wird innenstadtnah ausschließlich Mietwohnungsbau in mehrgeschossigen Gebäuden angeboten. Im Baugebiet „Seitenpfaden“ sollen Angebote vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau vorgehalten werden. Hier wird die Bebauung sowohl im Eigentum als auch als Mietwohnungsbau realisiert. Beide Baugebiete befinden sich in unterschiedlicher Lage und Entfernung zur Innenstadt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass beide Baugebiete sehr unterschiedlich in Angebotsstruktur und Lage sind. Daher sollen beide Baugebiete nahezu gleichzeitig realisiert werden.

- Die Ansaat der Wiesenflächen mit gebietsheimischem Saatgut wird entsprechend den Anforderungen nach § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zugesichert.
- In der südlich an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichsfläche ist das Herstellen von Hecken sowie von Mulden zur Regenwasserversickerung vorgesehen.
- Auf städtischen Ausgleichsflächen werden heimische Baum- und Straucharten gepflanzt.
- Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz werden gemäß gesetzlicher Vorgabe vorgezogen angelegt und aufgrund der Kürze der Vorlaufzeit entsprechend der gutachterlichen Empfehlung mit Flächenzuschlag versehen.
- Die geplanten Hochwasserrückhaltebecken werden naturnah modelliert und am Rand mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Das Riesbächle wird freigelegt. Das Regenwasser aus dem Baugebiet wird im nördlichen Teil in das Riesbächle und im südlichen Teil in die Regenwassermulde in der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche geleitet.
- Das Baugebiet wird in das Riesbächle sowie die südlich gelegene Ausgleichsfläche entwässert.

Die Anregungen sind damit aufgenommen.

- Zu den Baum- und Straucharten auf privaten Baugrundstücken werden lediglich Empfehlungen ausgesprochen, um Private nicht über Maß einzuschränken.

Diese Anregung wird damit nicht aufgenommen.

5.2.19 Landesnaturschutzverband Baden – Württemberg e. V.

E-Mail vom 15.11.2013

Wir schließen uns der Stellungnahme der BUND-Ortsgruppe Offenburg vom 04.11.2013 zum Bebauungsplan „Seitenpfaden“ an und möchten außerdem auf folgende Punkte hinweisen:

Zu der uns vorliegenden artenschutzrechtlichen Beurteilung vom „Büro für Landschaftsökologie LAUFER“, Seite 6, „Planungsrelevante Vogelarten“ möchten wir anmerken:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Traeger, Dorit Clausen, Andreas	82-2384	28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Die Stadtverwaltung (Untere Naturschutzbehörde) hat nicht nur die Aufgabe, vom Aussterben bedrohte Arten zu schützen, sondern ist gesetzlich verpflichtet, die Artenvielfalt von Fauna und Flora zu schützen, Bewahren und zu fördern.

Deshalb bitten wir die Planungsbehörde, dass in die Genehmigungsunterlagen aufgenommen wird, dass der planende Architekt sich auch Gedanken macht, wie Nisthilfen für Gartenvögel und Fledermäuse (Höhlen und Halbhöhlen) an geeigneten Stellen im Gebäude integriert werden können. Bei höheren Gebäuden ist auch für den Mauer- und Alpensegler vorzusorgen. Dies ist auch bei Vollwärmeschutz möglich - den wir aus Klimaschutzgründen natürlich für genau so notwendig halten. Die Nisthilfen sind notwendig, damit die Kleinvögel möglichst schnell in die Siedlung einziehen können, worüber sich die kleinen, großen sowie alten Menschen freuen und die Vögel die Schädlinge für beide Seiten dankbar verzehren können. Nur so ist das ökologische Gleichgewicht etwas zu halten.

Auf Seite 21 wird die Aufhängung von Nisthilfen empfohlen. Das entspricht unseren Erfahrungen. Neben dem Aufhängen muss aber dafür gesorgt werden, dass diese regelmäßig jährlich gereinigt werden, um die Nestschädlingseinsekten nachhaltig beseitigt werden.

Zu den Zauneidechsen ist zu bemerken, dass es erschreckend ist, wenn auf einer so großen Baufläche nur 20 Exemplare hochgerechnet werden können. Das zeigt die langfristigen Schäden durch die heutige Form der Landbewirtschaftung. Dazu zählt auch der Baumschulbetrieb. Deshalb sind wir der Meinung, dass Lebensräume auch innerhalb der Siedlung in Form von Steinriegeln im Öffentlichen Raum erforderlich sind.

Um langfristig Abstürze von Kröten, Fröschen, (Teich und Berg-) Molchen, Salamander und Kleinsäugetern in Kellerschächte zu vermeiden sollten die Bauherren dazu verpflichtet werden, diese mit kleinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme des BUND wurde bereits unter 5.2.18 behandelt. Die Stadt Offenburg ist bemüht, ihrer Verantwortung für Natur und Landschaft gerecht zu werden und die entsprechenden Belange zu berücksichtigen und zu fördern. Im Baugebiet Seitenpfaden wurde zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der Eingriffe ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Die hieraus folgenden Anforderungen, wie unter anderem auch das Anbringen von Nisthilfen für bestimmte im Gebiet erfasste Vogelarten, werden bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt und durch die zukünftigen Bauherren finanziert.

Die Zuständigkeiten zur Instandhaltung und Reinigung der Nisthilfen wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen abschließend festgelegt.

Die Anregung ist damit aufgenommen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen wie das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse oder für im Gebiet nicht erfasste Vogelarten, sind nicht als Ausgleichsmaßnahmen anzusehen, die dem geplanten Eingriff unmittelbar zuzuordnen und in diesem Zusammenhang zu finanzieren wären. Angesichts der Kosten, die spätere Bau-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

herren ohnehin bereits für die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zu tragen haben, wird die Forderung nach Herstellung zusätzlicher Maßnahmen im Gebiet für nicht vertretbar erachtet.

Um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, und da die Umsetzung der Maßnahme schwer zu überprüfen wäre, soll die Verpflichtung von Bauherren, die Kellerschächte mit kleinmaschigen Abdeckungen zu versehen, unter C Hinweise aufgenommen, jedoch nicht verbindlich vorgeschrieben.

Diese Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis zum Vorkommen der Zauneidechsen wird zur Kenntnis genommen.

5.2.20 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 14.10.2013
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 16.09.2013
- Polizeidirektion Offenburg, E-Mail vom 17.09.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung, E-Mail vom 17.09.2013
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg, Schreiben vom 19.09.2013
- Südwestdeutsche Verkehrs AG, Schreiben vom 19.09.2013

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule & Kultur
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Post
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Katholisches Dekanat
- Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg
- Seelsorgeeinheit Offenburg-Ost
- Evangelische Gesamtkirchengemeinde Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

6. Nachverfahren

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs ging eine Anregung von einem Bürger ein, die eine Änderung der Planung zur Folge hatte, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es wurde eine Verschiebung der hinteren Baugrenze um 3 m auf 15 m angeregt (siehe 5.1.1). Die hintere Baugrenze wurde um 2 m auf eine Gesamtaufentertiefe von 14 m verschoben. Aufgrund dieser Änderung wurde eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Bei dieser beschränkten Beteiligung wurden Eigentümer und Betroffene beteiligt. Zu dieser Beteiligung wurde eine positive Stellungnahme abgegeben. Alle übrigen Beteiligten haben keine Stellungnahme abgegeben. Nachfolgend ist die Stellungnahme behandelt.

■■■■■■■■■■, ■■■■■■■■■■, 10715 Berlin (Stellungnahme im Rahmen der beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Schreiben vom 14.01.2014

Wie bereits telefonisch besprochen bin ich mit der Baugrenzverschiebung einverstanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verschiebung der hinteren Baugrenze um 2 Meter bleibt bestehen.

Eine weitere Änderung der Planung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist die Änderung der Baufensteranordnung im Cluster 6B (siehe 5.1.2). Hier wurde einer Anregung des Grundstückseigentümers entsprochen. Andere Behörden und Bürger waren nicht betroffen.

Folgende Änderungen/ Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, sind im Bebauungsplan oder den textlichen Festsetzungen erfolgt:

- Ergänzungen zur Steuerung des Einzelhandels im Mischgebiet (siehe 5.2.7 und 5.2.11)
- Änderungen in der Straßenfläche der Ortenberger Straße (im Laufe der Straßenplanungen wurde hier ein Radweg/Gehweg verschwenkt, wodurch die südliche Mischgebietsfläche (MI5) um ca. 170 m² reduziert werden musste),
- Zwischen Riesbächle und Mischgebiet entfällt eine Straßenverkehrsfläche, weil hier eine öffentliche Grünfläche geplant ist und eine Nutzung als Rad- und Fußweg nicht möglich und auch nicht erforderlich ist,
- die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hier eine Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

Diese Änderungen betreffen die Grundstücke der Stadtbau. Die Stadtbau hat zugestimmt, eine erneute Anhörung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB war daher nicht erforderlich. Andere Behörden und Bürger waren nicht betroffen.

7. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Änderung der Planung führen würden, die die Grundzüge der Planung berührt, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden.

Parallel zum Planaufstellungsverfahren für den Bebauungsplan läuft beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren zu den Entwässerungseinrichtungen im Gebiet Seitenpfaden. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat in seiner Stellungnahme vom 29.10.2013 mitgeteilt, dass vor der Beschlussfassung zum Bebauungsplan das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist und die relevanten Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, Ergebnisse liegen noch nicht vor. Nach derzeitigem Stand wird davon ausgegangen, dass hieraus keine Änderungen im Bebauungsplan notwendig werden. Sofern jedoch Änderungen notwendig werden, würden diese noch in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Bei größeren Änderungen würde der Bebauungsplan erneut dem Gemeinderat vorgelegt werden und eine erneute Offenlage erforderlich werden. Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

26.03.2014	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
07.04.2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens zu Entwässerungseinrichtungen im Gebiet „Seitenpfaden“: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Städtebauliches Konzept
3. Bebauungsplan (verkleinert)
4. Textliche Festsetzungen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

011/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit Clausen,
Andreas

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
28.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Seitenpfaden" - Satzungsbeschluss

- 5. Begründung
- 6. Satzung
- 7. Grundstückseinteilung

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