

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.02.2014

1. Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - 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 der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Bebauungsplan Nr. 154 „Albersbösch - Burdastraße“ mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - 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

Im Jahr 2011 hat die Stadt Offenburg unter umfassender Einbeziehung der Bürgerschaft einen städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtteil Albersbösch erstellt. Im städtebaulichen Rahmenplan wurden die Nutzungsmöglichkeiten für unter- und ungenutzte Grundstücke im Stadtteil aufgezeigt. Die Aufstellung des Rahmenplans soll zur „Innenentwicklung“, d.h. zur vorrangigen Nutzung bestehender bereits erschlossener Baulandpotenziale und damit zur Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft beitragen. Die im städtebaulichen Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen vor allem die noch freien Grundstücke sowie die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Planungsgebiet des Rahmenplans. Der städtebauliche Rahmenplan wurde vom Gemeinderat am 06.02.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zur Fortschreibung des Bebauungsplans „Albersbösch“ beschlossen. Der derzeit gültige Bebauungsplan soll dabei sukzessive durch fortgeschriebene Einzelbebauungspläne ersetzt werden.

Der Rahmenplan stellt damit eine Leitschnur für die künftige Entwicklung des Stadtteils dar. Er ist aber keine fixe Vorgabe, sondern kann an neue Entwicklungen und Fragestellungen angepasst werden.

Nach der Aufstellung des Rahmenplans Albersbösch im Jahr 2011 haben sich für den Bereich an der Burdastraße neue Entwicklungen ergeben. Diese wurden bereits am 01.07.2013 dem Planungsausschuss vorgestellt (Drucksache 097/13). Der Gemeinderat hat am 22.07.2013 beschlossen, diese Planungen dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren zu Grunde zu legen.

Zum einen ist der Verein Montessori-Zentrum e.V. auf die Stadt zugegangen, da er ein Grundstück benötigt. Der Verein betreibt bisher in Offenburg in der Schwarzwaldstraße eine Kinderkrippe, ein Kinderhaus (Kindergarten) und eine Grundschule nach den Grundsätzen der Montessori-Pädagogik. Der Standort in der Schwarzwaldstraße

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

bietet keine Erweiterungsmöglichkeiten, daher suchte der Verein ein Grundstück für einen Neubau.

Auch der Träger von Pflegeheimen und ambulanter Pflege Vita Tertia suchte für die Errichtung eines Pflegeheimes ein Grundstück in Offenburg (siehe Anlage 2).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieser Nutzungen, und damit verbunden eine Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu schaffen sowie dem Ziel der Innenentwicklung gerecht zu werden.

### 3. Wesentliche Inhalte der Planung

Im Süden des bisher unbebauten Plangebiets wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Hierdurch wird die Ansiedlung des Pflegeheims Vita Tertia mit Pflegeplätzen und betreutem Wohnen ermöglicht. Das Grundstück grenzt im Westen an die Kolpingstraße und im Osten an die Burdastraße. Die Bebauung erfolgt mit maximal vier Geschossen. Da die Burdastraße in diesem Bereich ausgebaut wird, soll die Erschließung vorwiegend von der Ostseite des Grundstücks über die Burdastraße erfolgen.

Nördlich angrenzend an das Grundstück des Pflegeheims wird durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit eingeschossiger Bebauung die Ansiedlung des Montessori-Zentrums Offenburg ermöglicht. Das Montessori-Zentrum soll zukünftig aus drei Teilen bestehen. Einen Teil bildet die Grundschule, in der ca. 40 Schüler der 1. bis 4. Klasse unterrichtet werden sollen. Weiter soll ein Kinderhaus entstehen, in dem 60 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren untergebracht werden. Als letzte Einrichtung ist die Kinderkrippe vorgesehen, in dieser sollen ca. 30 Kinder im Alter zwischen 1 bis 3 Jahren betreut werden. Die eingeschossige Bebauung soll aus drei Flügeln bestehen, in denen jeweils eine Nutzung untergebracht ist. Nach Süden befindet sich das Außengelände, in welchem die Kinder spielen können. Östlich des Grundstücks verläuft die Burdastraße. Die benötigten Stellplätze werden auf einem Parkplatz auf dem Grundstück angrenzend an die Burdastraße untergebracht.

Im Norden des Geltungsbereichs wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) mit maximal dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Dieses Grundstück soll entweder als Erweiterungsfläche des Montessori-Zentrums genutzt werden oder einer anderen zulässigen noch nicht bekannten Nutzung zugeführt werden.

Die Erschließung erfolgt zum größten Teil über die Burdastraße. In diesem Zusammenhang wird die Burdastraße geöffnet und ausgebaut. Damit der durch das Montessori-Zentrum und das Pflegeheim entstehende Verkehr nicht in das bestehende Wohngebiet hineingezogen wird, sondern das Gebiet direkt von Süden angefahren und wieder verlassen werden kann, wird an der Straßenfläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 eine Wendemöglichkeit vorgesehen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

Wie bereits in Vorlage 097/13 und 130/13 dargestellt, befindet sich im Zentrum des Grundstücks ein dichter, geschlossener Gehölzstreifen. Weitere einzelne Bäume befinden sich in Randbereichen des Grundstücks. Um die Erhaltenswürdigkeit der Bäume auf dem Grundstück festzustellen und ggf. den Erhalt bestimmter Bäume sicherzustellen, wurde eine Baumbewertung durch einen Baumgutachter durchgeführt.

Die drei Bäume, die durch den Gutachter als erhaltenswert eingestuft wurden, werden im Bebauungsplanentwurf als zu erhalten festgesetzt (Anlage 3 Nr. 2 und 4). Der geschlossene Gehölzstreifen (Anlage 3 Nr. 1) kann nach Prüfung durch den Baumgutachter unter bestimmten Kriterien, insbesondere zur Verkehrssicherheit, nicht sinnvoll in die künftigen Nutzungen der Grundstücke integriert werden und wird daher nicht als zu erhalten festgesetzt (siehe Drucksache 097/13). Die bestehende Birke (Anlage 3 Nr. 3) im Westen des Grundstücks leidet unter einer fortschreitenden Morschung im Kronenansatz, die mittelfristig zum limitierenden Faktor für die Bruch- und Standsicherheit der Birke wird. Aus diesem Grund ist die Birke nicht sinnvoll zu erhalten.

## 4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

04.07.2013	Bürgerinformation zu den aktuellen Planungen in Albersbösch
07.10.2013	Vorberatung des Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss im Planungsausschuss
14.10.2013	Aufstellungsbeschluss und Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
28.10. – 29.11.2013	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
28.10. – 29.11.2013	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## 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 28.10. – 29.11.2013 zum Entwurf des Bebauungsplans „Albersbösch - Burdastraße“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

## 5.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

### 5.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt

Schreiben vom 22.10.2013

*Die stark befahrene Bundesstraße B 33 verursacht Lärm, welcher auf das Plangebiet einwirkt.*

*Bezug nehmend auf die Lärmtechnische Untersuchung, die im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2009 erstellt wurde, ergibt sich, dass die Immissionsgrenzwerte im gesamten Plangebiet „tags“ zwischen 55 und 60 dB(A) und „nachts“ zwischen 50 und 55 dB(A) liegen.*

*Bereits bei einer dauerhaften Belastung zwischen 35-40 dB (nachts) kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Gesundheit entstehen.*

*Um eine Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürftige Räume in den Gebäuden zu erreichen, sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.*

*Damit Schallschutzfenster ihre volle Wirkung entfalten können, müssen sie geschlossen sein. Deshalb muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, da ständiger Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich ist. Die Grundrissgestaltung sollte so gewählt werden, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden. Weniger schutzbedürftige Räume (Küche, Bäder) sollten sich an der lärmbelasteten Seite befinden.*

*Hinzuweisen ist auch darauf, dass trotz bautechnischer Lärmschutzmaßnahmen die Erholungsfunktion in Gärten oder Balkonen eingeschränkt bleibt.*

*Die zukünftigen Bewohner resp. Nutzer des Plangebietes wären trotz passiver Schallschutzmaßnahmen einer erhöhten Schallimmission ausgesetzt.*

*Die Erfahrung zeigt, dass gerade in Plangebietes die auch einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, nicht davon ausgegangen werden kann, dass Fenster und Türen dauerhaft geschlossen gehalten werden, somit also der passive Schallschutz nur eingeschränkt zum Tragen kommt.*

*Aus diesem Grund sollten zusätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. Schallschutzwände/wälle zum Tragen kommen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen in der städtebaulichen Planung können die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 herangezogen werden (Orientierungswerte für WA tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)). Gemäß den Lärmkarten der lärmtechnischen Untersuchung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sind Überschreitungen des Immissionsrichtwerts Tag bis 60 dB(A) zu verzeichnen. Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum werden im Plangebiet bis 55 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen werden vom Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B 33 a verursacht. Die Überschreitungen der Orientierungswerte

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

für Allgemeine Wohngebiete tags sind mit maximal 5 dB(A) relativ gering. Die Nutzung von Terrassen und Außenbereichen ist somit nicht stark beeinträchtigt. Im Nachtzeitraum kommt es zu höheren Überschreitungen der Orientierungswerte. Hiervon ist das Montessori-Zentrum, welches sich auf der Fläche für den Gemeinbedarf befinden wird, nicht betroffen, da dieses nachts geschlossen ist und somit keine Nutzung stattfindet.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind bereits im gesamten Geltungsbereich Schallschutzfenster festgesetzt. Eine Festsetzung zu Grundrissgestaltungen, bei der die Festlegung der Lage der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite vorgeschrieben ist, ist in diesem Fall nicht sinnvoll, da die Lärmquelle sich nicht nur auf einer Gebäudeseite befindet. Die Festsetzung zum passiven Schallschutz wird für die allgemeinen Wohngebiete bezüglich einer Vorschrift zum Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen ergänzt, so dass in diesen Räumen auch bei geschlossenen Fenstern für eine ausreichende Belüftung gesorgt ist.

Es handelt sich bei dem Großteil des Gebiets um einen Bereich, der bereits seit langem in einem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. An einer Teilstrecke entlang der Bundesstraße B 33 a ist bereits ein Lärmschutzwall vorhanden. Da es sich bei den betroffenen Straßen B 33a und B 3 / 33 um Bundesstraßen handelt, ist der Bund Straßenbaulastträger. Die zukünftige Bebauung im Bebauungsplangebiet „Albersbösch – Burdastraße“ befindet sich nicht direkt an den Bundesstraßen, so dass der Bereich der aktiven Lärmschutzmaßnahme entlang der Bundesstraßen B 33a und B 3 / 33 auf ca. 500 m erfolgen müsste. Grundsätzlich sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zu befürworten. Allerdings soll mit der Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets so schnell wie möglich begonnen werden. Bei der Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraßen würde ein hoher Abstimmungs- und Planungsbedarf mit dem Bund notwendig werden, was die Bebauung zeitlich verzögern würde.

Im Lärmaktionsplan 2009 ist der Bereich entlang der B 3 / 33 und B 33 a, an dem bisher noch kein aktiver Lärmschutz besteht, als Aktionsbereich in der Prioritätsstufe 2 enthalten. Dies bedeutet, dass geprüft wird, ob in diesem Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich sind. Wenn die Prüfung dies bestätigt, werden zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen in dem betroffenen Bereich durchgeführt. Die Einordnung des Aktionsbereichs in die Prioritätsstufe 2 zeigt auf, dass es in der Stadt Offenburg Aktionsbereiche mit einer höheren Lärmbetroffenheit gibt, die vordringlich zu bearbeiten sind. Aus diesen Gründen wird zu diesem Zeitpunkt auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und der notwendige Lärmschutz über passive Schallschutzmaßnahmen geregelt.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“ sichergestellt. Es ist nicht sinnvoll, die Bebauung zu-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

rückzustellen, bis zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B 3 / 33 und B 33 a erfolgt sind.

Der Stellungnahme wird somit teilweise entsprochen.

## 5.2.2 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 22.10.2013

*Gegen den genannten Bebauungsplan haben wir keine Einwände.*

*Die Versorgung der neuen Gebäude erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. Unsere Arbeiten werden im Zuge der allgemeinen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.*

*Der Bau einer zusätzlichen Trafostation ist nicht erforderlich.*

*Art und Umfang der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden wir mit Ihrem Tiefbauamt abstimmen.*

*Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen ersichtlich sind, fügen wir diesem Schreiben bei.*

*Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bitten wir Sie, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen. Bitte informieren Sie auch das ausführenden Tiefbauunternehmen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme bezüglich Ausbau des bestehenden Netzes und Koordinierung wurde an den Fachbereich Tiefbau und Verkehr weitergeleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 5.2.3 Polizeidirektion Offenburg, Führungs- und Einsatzstab

E-Mail vom 28.10.2013

*Die Polizeidirektion Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan „Albersbösch - Burdastraße“ auf Gemarkung Offenburg. Jedoch sollten beim Anschluss der geplanten Zufahrtsstraße an die Kolpingstraße Sichtdreiecke in die Planung mit aufgenommen werden.*

*Des Weiteren sollte bei der Anschlussplanung die Vorfahrtsregelung definiert sein. Soll über eine Bordsteinkante in die Kolpingstraße eingefahren werden, damit § 10 StVO (Einfahren) Gültigkeit hat oder soll eine normale Vorfahrtsregelung durch Verkehrszeichen gemäß § 8 StVO erfolgen? Wird es einen verkehrsberuhigten Bereich geben, damit nur noch mit Schrittgeschwindigkeit in der Zufahrtsstraße gefahren werden darf und dadurch beim Verlassen dieses Bereiches eine Wartepflicht besteht? Aus polizeilicher Sicht sind alle Formen geeignet.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Anschlussstelle der geplanten Zufahrtsstraße (Burdastraße) an die Kolpingstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Albersbösch – Burdastraße“.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen ist im dort bestehenden Bebauungsplan „Al-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

bersbösch“ sichergestellt, dass der Kreuzungsbereich von weiterer Bebauung freigehalten wird. Vegetation kann, falls die Sichtverhältnisse beeinträchtigt werden, zurück geschnitten werden. Verkehrsregelungen werden nicht im Bebauungsplan getroffen und sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es ist vorgesehen, die Verkehrsregelung an der Kreuzung Kolpingstraße / Burdastraße wie im Bestand zu belassen. Es gilt Tempo 30 und die Verkehrsregel rechts vor links.

## 5.2.4 terranets bw GmbH

E-Mail vom 29.10.2013

*In dem bezeichneten Gebiet liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden. Wie Sie den beigefügten Übersichtsplänen der terranets bw GmbH entnehmen können, verlaufen u. a. östlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Schwarzwaldleitung DN 300 MOP 67,5 bar, der terranets bw sowie parallel dazu verlegte tnbw – Telekommunikationskabel. Sollten sich Ihre Planungen in diesem Bereich weiterentwickeln, bitten wir Sie um eine erneute Beteiligung.*

### Stellungnahme der Verwaltung

In dem genannten Bereich erfolgen derzeit keine Planungen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 5.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landespolizeidirektion

Schreiben vom 30.10.2013

*Das Planungsgebiet „Albersbösch - Burdastraße“ befindet sich etwa 2600 m südwestlich des Bezugspunktes des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes am Ortenau-Klinikum Offenburg. Der Abstand zum Bezugspunkt des Sonderlandeplatzes Offenburg beträgt etwa 1,8 km. Der räumliche Abstand zur Platzrundenführung dieses Flugplatzes beträgt nur etwa 500 m.*

*Da die Planung von Gebäuden eine maximale Firsthöhe von 15,50 m zulässt, werden Belange der Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt.*

*Bei anderen Gebäuden oder technischen Einrichtungen im Planungsgebiet, die eine Gesamthöhe von mehr als 45 m ü. Grund aufweisen, ist die zivile Luftfahrtbehörde am Verfahren zu beteiligen.*

*Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 62, zivile Luftfahrtbehörde, stimmt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Albersbösch-Burdastraße“ in Offenburg zu.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

## 5.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft Eigenbetrieb

Schreiben vom 30.10.2013

*Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:*

### *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).*

### *Anpflanzung von Bäumen an Erschließungsstraßen*

*Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrbahnprofil (Regelmaße: 4,50 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.*

### *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.*

### *Abfallwirtschaftssatzung*

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

### *Ergänzender Hinweis zur Wendeanlage*

*Falls die Erschließungsstraße „Burdastraße“ im weiteren Verlauf (Richtung „Senefelderstraße“) nicht durchgängig geplant/ausgebaut wird, ist die vorgesehene Wendeanlage für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) zu gestalten. Grundlage bildet hierbei die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Auf die Einhaltung der Freihaltezone entlang der Wendeanlage von 1,0 m laut RASt 06 möchten wir in diesem Zusammenhang hinweisen. Dieser Bereich wird beim Wendemanöver für die Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich unbedingt benötigt.*

*Die Stellungnahme wurde mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen (Fa. MERB, Achern) abgestimmt.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Burdastraße wird geöffnet und wird durchgängig geplant. Das 3-achsige Abfallsammelfahrzeug kann die Burdastraße entlang Richtung Senefelder Straße fahren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

Die Wendeanlage ist vor allem dafür gedacht, dass der zusätzliche Verkehr, der durch das Montessori-Zentrum und das Pflegeheim entsteht, nach Süden über die Burdastraße zurück geleitet werden kann. Das 3-achsige Abfallsammelfahrzeug kann die Burdastraße nach Norden weiterfahren. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 5.2.7 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 05.11.2013

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:  
Wir weisen darauf hin, dass sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 1656 eine Wasserversorgungsleitung VW 100 ST 1973 befindet. Im Zuge der nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren ist daher eine Beteiligung der Offenburger Wasserversorgung GmbH gemäß § 53 Abs. 4 Satz 2 LBO erforderlich. Die Wasserversorgung für das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Für die Löschwasserversorgung stehen ausreichend Hydranten zur Verfügung. 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 Stellungnahme wird bezüglich der Koordinierung an den Fachbereich Tiefbau / Verkehr weiter geleitet. Eigentümer des betroffenen Grundstücks war bisher die Stadt Offenburg. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs sind der Umgang mit den Leitungen und die eventuelle Sicherung der privaten Leitungen zu regeln. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 5.2.8 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 05.11.2013

*Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden. 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. Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

*der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird bezüglich der Koordinierung an den Fachbereich Tiefbau / Verkehr weiter geleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **5.2.9 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**

Schreiben vom 11.11.2013

*Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, 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

Die Anregung bezüglich unbekannter archäologischer Funde wird als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **5.2.10 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 15.11.2013

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

*Diese Telekommunikationsanlagen werden neu verlegt um die betroffenen Kabel auf den Grundstücken entfernen zu können. Die Maßnahme soll noch in diesem Jahr beginnen.*

*Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude, des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.*

*Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen Burdastraße und dem neuen Geh- und Radweg stattfinden werden. Für eine bedarfsgerechte Leitungsdi-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

*mensionierung benötigen wir vor Ausbaubeginn die Anzahl der benötigten Telekommunikationsanschlüssen in den geplanten Gebäuden.*

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

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird bezüglich der Koordinierung an den Fachbereich Tiefbau / Verkehr weiter geleitet. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **5.2.11 Gemeinsame Stellungnahme**

**Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.**

**Naturschutzbund Offenburg**

**Landesnaturenschutzverband Baden-Württemberg**

E-Mail vom 21.11.2013

*Die Ortsgruppen des BUND, des NABU und der LNV- Ak Ortenau 5 geben eine gemeinsame Stellungnahme ab:*

*Wir befürworten eine sozial- und umweltverträgliche Innenverdichtung, damit keine Außenbereiche in Anspruch genommen werden. Die geplante Baumaßnahme stellt jedoch- obgleich im Innenbereich gelegen- einen starken Eingriff in den Naturhaushalt dar, weil über einen Zeitraum von 50 bis 70 Jahren ein zusammenhängend dichter Wald mit den Maßen von 100 x 30 Metern entstanden ist. Der südliche Teil des Grundstücks ist an drei Seiten mit Hecken bewachsen und bildet über die Burdastraße hinweg einen geschlossenen Biotopsaum.*

*In dem Gutachten „zur Bewertung des Baumbestands“ vom 15.05.2013 wird der derzeitige Baumbestand beschrieben und auf die mangelnde Pflege hingewiesen. Für uns stellt sich die Frage, ob der Erhalt der zahlreichen unter die Baumschutzverordnung fallenden Bäume durch eine rechtzeitige Pflege möglich gewesen wäre. Die Stiel- und Roteichengruppe um die mächtige Roteiche (sie dürfte die größte innerhalb dem Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung sein) hätte längst als Naturdenkmal nach NatSchG § 31 geschützt werden können und hätte dann vielleicht noch rechtzeitig die notwendige Pflege erhalten.*

*Im Gutachten ist nur die „Vitalität und Verkehrssicherheit“ geklärt worden, nicht, wie positiv sich der dichte Gehölz- und Waldstreifen auf das Kleinklima, als Schadstofffil-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

*ter und Lärmschutzwall zwischen Autobahn, Autobahnzubringer B3 / 33 und Bahntrasse auswirkt. Wir sind der Meinung, dass gerade diese positiven Auswirkungen für das Wohlbefinden von pflegebedürftigen Menschen und in Erziehungseinrichtungen eine Bereicherung darstellen würden.*

*So weit uns bekannt wurde keine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen.*

*Anwohner haben uns berichtet, dass in der Dämmerung sehr häufig Fledermäuse bei der Jagd um und über den Waldstreifen zu beobachten sind. Auf Grund des vielen Totholzes darf davon ausgegangen werden, dass Fledermäuse in dem kleinen Wald Baumquartiere nutzen. Außerdem sind hier heimisch: Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz, Rotkehlchen, Grauschnäpper, Sperling und Gartengrasmücke.*

*Deswegen schlagen wir vor, in die Baugenehmigung aufzunehmen, dass die Architekten Nistmöglichkeiten in der Bauhülle vorsehen mögen, ohne die Gebäudeisolierung zu unterbrechen. Ab 6 m über Grund mehrere Bruträume für Mauersegler, ab 2 m über Grund für Meisen, Rotschwanz, Grauschnäpper und Fledermäuse.*

*Der im Gutachten beschriebene schlechte Zustand der Bäume ist auch für uns offensichtlich. Nach dem gesetzlichen Verschlechterungsverbot sind wir der Meinung, dass durch den Verkauf des Grundstücks ein beachtliches Stadtbiotop verloren geht und deswegen die Stadt Offenburg einen ökologischen Ausgleich in Form einer mindestens doppelt so großen Streuobstwiese schaffen sollte.*

*Die erhaltenswerten Bäume auf dem Grundstück, sowie die einheimische Stieleiche im Wäldchen sind zu erhalten und zu pflegen.*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und würden uns freuen, wenn die beschriebenen Ersatzmaßnahmen umgesetzt würden, weil wir alle dafür Verantwortung tragen, dass die biologische Vielfalt erhalten bleibt. Bei Fragen der Umsetzung stehen wir mit unserer langjährigen Erfahrung gerne zur Verfügung.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zur Innenentwicklung und Verdichtung werden zur Kenntnis genommen.

Im Zentrum des Grundstücks liegt ein dichter, geschlossener Gehölzstreifen. Weitere einzelne Bäume befinden sich in Randbereichen des Grundstücks.

Es handelt sich bei dem Bestand im Zentrum um einen angepflanzten, später verwilderten Bereich. Dieser besteht vor allem aus Platane, Rot-Eiche, Stiel-Eiche, Fichten und Thujen, sowie aus Ziersträuchern, Kirsche, Pflaume und Weide. Außen an der Grundstücksgrenze stehen vereinzelt Birken, Feldahorn und Eiche.

Um die Erhaltenswürdigkeit der Bäume auf dem Grundstück festzustellen und ggf. den Erhalt bestimmter Bäume sicherzustellen, wurde eine Baumbewertung durch einen Baumgutachter durchgeführt.

Der Oberstand (Großbäume) des Bestands im Zentrum muss demnach überwiegend als nicht verkehrssicher angesehen werden. Es sind Vitalitätsmängel sowie statische

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

Mängel festzustellen, die bereits zu Brüchen geführt haben, oder ohne weitreichende Sicherungsmaßnahmen zu Brüchen führen können. Auch der Unterstand ist deutlich verkahlt, teilweise gebrochen und absterbend. Insgesamt ist laut gutachterlicher Bewertung festzustellen, dass auch durch Pflegeeingriffe ein zukunftsfähiger Bestand im Zentrum nicht mehr hergestellt werden kann.

Lediglich im Bereich der südwestlichen und der nordwestlichen Grundstücksgrenze finden sich einzelne vitale und erhaltenswerte Bäume.

Das Bebauungsplangebiet „Albersbösch-Burdastraße“ ist ein Teil des bereits bestehenden Bebauungsplans „Albersbösch“. Ein großer Teil des Bebauungsplangebiets hätte daher in der Vergangenheit bereits bebaut werden dürfen. Der angesprochene zentrale Gehölzbestand ist hiervon etwa zur Hälfte in seinem nördlichen Teil betroffen.

Dem Erhalt des gesamten Gehölzriegels ist das mögliche Nachverdichtungspotential in diesem Bereich gegenüber zu stellen. Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Nutzung bereits erschlossener Baulandpotentiale sind geeignete Instrumente zur Reduzierung des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich und wurden im Jahr 2011 in dem vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan Albersbösch ausdrücklich als ein Ziel benannt.

Bei Erhalt des zentral gelegenen Gehölzstreifens müsste aufgrund seines Zustands das Einhalten eines großen Sicherheitsabstandes gewährleistet werden. Ein Betreten des Bestandes wäre nicht möglich. Ein Erhalt als öffentliche Grünanlage ist daher nicht sinnvoll und auf vertretbare Weise nicht möglich. Auf Grund des Zustands der Bäume wird auch eine Integration des Bestands in die privaten Grundstücke kaum möglich sein.

Die Minderung ausgleichender Wirkungen des Baumbestands auf das Kleinklima oder als Schadstofffilter wird durch Begrünungsfestsetzungen auf den verbleibenden Freiflächen sowie Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern minimiert.

Eine Abschirmungswirkung kann durch die vorhandenen Gehölze nicht entfaltet werden, da diese nicht zwischen Lärmquelle und der geplanten Bebauung liegen, sondern inmitten des geplanten Baugebiets, also nach außen keine abschirmende Wirkung erzielen können. Zur Abwehr dieser Lärmimmissionen werden für das Baugebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Lärmabschirmung gegenüber der südlich in einer Entfernung von ca. 600 m vorhandenen DB-Trasse und der Autobahn ist wegen der Entfernung nicht gegeben. Die Anregung wird damit nicht berücksichtigt.

Der Anregung, bestimmte Auflagen zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen (Nistmöglichkeiten an der Gebäudehülle, ohne die Gebäudeisolierung zu unterbrechen), wird nachgekommen. Die Umsetzung erfolgt über Auflagen in den

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

Baugenehmigungen. Zur Kompensation der Eingriffe werden je 2 Nistmöglichkeiten für Meisen, Rotschwanz und Grauschnäpper an Gebäuden ab 2 m über Grund, sowie 3 Nistmöglichkeiten für Fledermäuse an Gebäuden ab 2 m über Grund festgesetzt. Sollte die Umsetzung im Rahmen der privaten Bauvorhaben aus technischen Gründen nicht durchgeführt werden können, werden Nistmöglichkeiten in gleicher Anzahl an den Straßenbäumen im Bereich der Schutterwälder Straße vorgesehen.

Mauersegler können aus fachlicher Sicht vom Eingriff in den Gehölzbestand nicht betroffen sein. Die Verwaltung ist jedoch bemüht, den Artenschutz in der Stadt zu unterstützen. Daher wird zusätzlich die Empfehlung gegeben, 4 im Verbund anzubringende Nistmöglichkeiten für Mauersegler an Gebäuden ab 6 m über Grund anzubringen.

Die „Eingriffsregelung“ als Instrument des Naturschutzrechts mit seinem allgemeinen Verschlechterungsverbot ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend § 18 BNatSchG nach den Vorgaben des Baugesetzbuches abzuhandeln. Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung (§ 13 a BauGB) gelten Eingriffe jedoch „als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Voraussetzung hierfür ist, dass im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen. Beides trifft hier zu, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind im Rahmen der planerischen Abwägung behandelt und sind in Form von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Diese dienen der Begrünung des Gebiets, der Wohnumfeldqualität und dem Erhalt der Artenvielfalt. Der Anregung, einen ökologischen Ausgleich z.B. in Form einer Streuobstwiese zu schaffen, wird damit nur teilweise entsprochen.

Die vom Baumgutachter zum Erhalt empfohlenen Bäume (Birke und Feldahorn am Zaun Südwest, sowie Eiche am Zaun Nordwest) werden als zu erhalten in die Festsetzungen aufgenommen. Die Anregung wird damit aufgenommen.

Die vom Baumgutachter als nicht verkehrssicher eingestufte Stieleiche im geschlossenen Bestand wird nicht als zu erhaltend festgesetzt. Diese Anregung wird damit nicht aufgenommen.

## **5.2.12 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

E-Mail vom 25.11.2013

*Im Planungsgebiet bilden nach Geologischen Karten junge Talablagerungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung den oberflächennahen Baugrund.*

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie einem bauwerksrelevanten Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

*Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden daher empfohlen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Empfehlung bezüglich objektbezogener Baugrunduntersuchungen wird als Hinweis in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **5.2.13 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“**

E-Mail vom 26.11.2013

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

#### *1.1 Art der Vorgabe*

*A) Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, soweit möglich zu versickern. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal bzw. offenen Graben im Bereich der Burdastraße einzuleiten.*

*B) Das anfallende Schutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten, die im Rahmen der Erschließung in der Burdastraße neu verlegt wird.*

#### *1.2 Rechtsgrundlage*

*A) Die Rechtsgrundlage der Vorgabe zur Versickerung ist § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser. Die Einleitungsbeschränkung ist in § 8 Abs. 1 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg geregelt.*

*B) Anschluss- und Benutzungszwang: § 3 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*  
*Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen private Entwässerungsleitungen, die zur Ableitung des Niederschlagswassers der westlich angrenzenden Grundstücke in den offenen Graben an der Burdastraße dienen. Diese sind auch auf den privaten Grundstücken zu berücksichtigen. Hierbei sind entsprechende Leitungsrechte einzuräumen. Möglicherweise können die Leitungen auf andere Trassen verlegt werden. Bei der Festlegung der Baumstandorte sind die Leitungstrassen zu berücksichtigen und freizuhalten.*

## Stellungnahme der Verwaltung

zu 1.: Die Vorgaben zum Umgang mit Niederschlags- und Schmutzwasser sind in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Ein Verweis zur Abwassersatzung der Stadt Offenburg, in der die Verpflichtung zur Versickerung bzw. Rückhal-



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
18.02.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

tung des Regenwassers geregelt ist, ist in der Begründung vorhanden.

zu 3.: Eigentümer des betroffenen Grundstücks war bisher die Stadt Offenburg. Im Rahmen des Grundstücksverkaufs ist der Umgang mit den bestehenden Leitungen im Kaufvertrag geregelt worden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## 5.2.14 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Fax vom 06.12.2013

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

### *I. Grundwasserschutz*

*(Wir verweisen auf die Vorgabe unseres Merkblattes „Bebauungsplan“, Kapitel 1)*

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

#### *1.1 Bauen im Grundwasser*

##### *1.1.1 Art der Vorgabe*

*Die höchsten bekannten und die mittleren Grundwasserstände sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.*

*Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 113/115-8, 115/115-7 und 129/115-0 (siehe beiliegende Karte). Für diese wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1975 bis 2013 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.*

	<i>niedrigster Grundwasserstand [m+NN]</i>	<i>mittlerer Grundwasserstand [m+NN]</i>	<i>höchster Grundwasserstand [m+NN]</i>
113/115-8	146,59 (am 30.08.1976)	147,49	149,19 (am 30.05.1983)
115/115-7	147,05 (am 30.08.1976)	148,08	150,44 (am 07.07.1980)
129/115-0	149,12 (am 15.10.1979)	150,13	151,04 (am 02.06.2013)

*Wir weisen darauf hin, dass die in o. g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwerte zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.*

*Folgende Bestimmungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzungen der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.*

*Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

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

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

*1.1.2 Rechtsgrundlagen*

*§ 5, 6, 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG*

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

*Siehe Ziffer 1.1.1 Art der Vorgabe*

*II. Abwasserentsorgung*

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

*Dem Entwurf ist nicht zu entnehmen, wie die Niederschlagsentwässerung konkret ausgeführt werden soll. Es sind zwei mögliche Alternativen aufgeführt. Daher ist es uns nur sehr schwer möglich dazu fachlich Stellung zu nehmen.*

*Die derzeitige Entwässerung erfolgt über einen Graben entlang der Burdastraße.*

*Nach Aussagen von Herrn Mößer vom Abwasserzweckverband Raum Offenburg sei der Graben Teil der öffentlichen Entwässerung. Allerdings verlaufe der Graben über Privatgelände und sei dinglich nicht gesichert. Derzeit liefen Grundstücksverhandlungen um die Grabenfläche zu erwerben. Bei Erfolg der Grundstücksverhandlung solle die bisherige Entwässerung beibehalten bleiben. Das Niederschlagswasser, das nicht versickert werden könne, werde gedrosselt in den Graben eingeleitet. Sollte der Grunderwerb nicht erfolgen können, sei beabsichtigt, einen Regenwasserkanal in der Burdastraße zu verlegen, der das Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet aufnehmen könne. Solange der Grunderwerb nicht erfolgt sei, könne keine definitive Aussage erfolgen, welche Variante gewählt würde. Nach Aussage von Herrn Mößer könne in beiden Fällen die Niederschlagsentwässerung gewährleistet werden.*

*Wir gehen davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurden. Somit sehen wir eine geordnete öffentliche Entwässerung bei beiden Alternativen als gewährleistet.*

*Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen gem. § 45 e Abs. 2 WG mit der unteren Wasserbehörde herzustellen ist.*

*Im Rahmen der Grundstücksentwässerung ist zu prüfen, ob das allgemein gültige Regelwerk der Abwassertechnik eingehalten wird und ob eine Regenrückhaltung vorzusehen ist. Zusätzlich ist unter Bezugnahme auf die Aussagen im § 45b Abs. 3 WG zu prüfen, inwieweit hier Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mit berücksichtigt werden können.*

*In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (seit 1. Januar 2006 Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg – LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser –Regenrückhaltung“).*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

*Hinsichtlich der Themen „Oberirdische Gewässer“, „Wasserversorgung“, „Altlasten“ und „Bodenschutz“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

zu I. Grundwasserschutz:

Die Anregung zur Angabe der Grundwasserspiegelhöhen wird berücksichtigt, die Zahlen in der Begründung nachgetragen. Eine zum Schutz des Grundwassers vorgeschlagene Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen soll jedoch nicht aufgenommen werden. Sie wäre nicht städtebaulich begründbar, würde sogar städtebaulichen Planungszielen wie dem städtebaulich wünschenswerten Bau von Tiefgaragen zuwiderlaufen. Um das städtebauliche Ziel einer flächensparenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist die Ausschöpfung der wasserrechtlichen Möglichkeiten auch angebracht.

zu II. Abwasserentsorgung:

Zwischenzeitlich wurde festgelegt, dass in der Burdastraße sowohl ein neuer Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanal hergestellt wird, deren hydraulische Leistungsfähigkeit ausreichend bemessen sein wird. Der offene Graben wird in diesem Bereich dann außer Betrieb genommen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend geändert.

Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen der einzelnen Baugrundstücke werden das Erfordernis von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sowie die Einhaltung der Regelwerke geprüft.

## **Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme**

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

- Ortenau-S-Bahn GmbH, E-Mail vom 21.10.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Vermessung und Geoinformation, Schreiben vom 23.10.2013
- SWEG Südwestdeutsche Verkehrs-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 24.10.2013
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 28.10.2013
- EnBW Regional AG, Schreiben vom 30.10.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 04.11.2013
- Kabel BW GmbH, E-Mail vom 04.11.2013
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 14.11.2013
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 22.11.2013

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.02.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur
- Deutsche Post

## 6. Weiteres Verfahren

Während der Beteiligung der Behörden gingen zwei Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planung zur Folge hatte, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die textlichen Festsetzungen wurden zum Lärmschutz (Einbau von Lüftungen in Schlafräumen im allgemeinen Wohngebiet) und zum Artenschutz (Schaffung von Nistmöglichkeiten an den Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und der Fläche für den Gemeinbedarf) ergänzt.

Aufgrund dieser Änderung wurde eine beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Da die Änderungen nur die Eigentümer der Grundstücke betreffen, wurde diesen erneut die Möglichkeit gegeben Stellung zu den Änderungen zu nehmen. Zum Ergebnis wird in der Sitzung berichtet. Außerdem wurden die Änderungen zum Artenschutz mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Änderung zum Lärmschutz entspricht der Anregung des Gesundheitsamtes.

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Änderung der Planung führen würden bzw. die Grundzüge der Planung berühren, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

26.03.2014	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
07.04.2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
19.04.2014	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

016/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	18.02.2014

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 154 "Albersbösch - Burdastraße" - Satzungsbeschluss

---

## Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bauungskonzept
3. Baumbestand
4. Bauungsplan - zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
5. Bauungsplan - Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Satzung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe.