

**BEBAUUNGSPLAN NR. 6
„FEUERWEHRGERÄTEHAUS NORD“
STADTTEIL BÜHL**

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
STABSSTELLE STADTPLANUNG
17.03.2014
501.5110.26.2-6**

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung

- 1.1 Standortuntersuchung
- 1.2 Bebauungsplanverfahren

2. Geltungsbereich

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Angaben zum Bestand

- 4.1 Lage und Topografie
- 4.2 Erschließung
- 4.3 Bisherige Nutzung
- 4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

5. Planinhalt

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung: Fläche für Gemeinbedarf
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen
- 5.5 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
- 5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung
- 5.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften: 110-kV-Freileitung, Bundesstrasse B 33
- 5.8 Hinweise zum Erdaushub im Bereich der Altablagerung

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung

7. Realisierung

8. Kosten

9. Flächenbilanz

Anhang:

- 1 Bauungskonzept
- 2 Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen und städtebaulich einzubinden. Mit dem neuen Standort soll der Brandschutz in den nördlichen Stadtteilen von Offenburg gewährleistet werden.

Zu den hoheitlichen Aufgaben der Stadt gehört es u.a., für die nachhaltige Sicherstellung der Leistungsfähigkeit ihrer freiwilligen Feuerwehr zu sorgen. Dazu werden auf der Grundlage des Feuerwehrgesetzes zusammen mit dem Feuerwehrkommando Brandschutzkonzepte und Feuerwehrbedarfspläne aufgestellt und fortgeschrieben. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 22.11.2010 und 19.12.2011 dem aktualisierten Feuerwehrbedarfsplan und der Bereitstellung von Haushaltsmitteln für ein neues Feuerwehrgerätehaus im Norden der Stadt zugestimmt. Das neue Feuerwehrgerätehaus ersetzt die bestehenden älteren Feuerwehrhäuser in Bohlsbach, Bühl und Griesheim, die nach heutigen Normen erhebliche Defizite aufweisen. Mit der räumlichen Zusammenlegung der drei Feuerwehrabteilungen zu einer gemeinsamen Einrichtung werden Einsparungen im Fahrzeugbestand möglich.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Standort für das Bauvorhaben möglichst in die bestehende Bebauung einer Ortslage integriert werden. Der Raum- und Freiflächenbedarf und die Forderung nach einer optimierten Verkehrsanbindung schränken die Anzahl geeigneter und verfügbarer Grundstücke jedoch stark ein. Nach einer Voruntersuchung möglicher Standorte stehen innerhalb der nördlichen Stadtteile keine weiteren geeigneten Grundstücke zur Verfügung, so dass nur die unmittelbare Ortsrandlage von Bühl in Frage kommt.

Da der Standort außerhalb des Bebauungszusammenhangs von Bühl im Außenbereich liegt, und in diesem ein solches Vorhaben nicht zugelassen werden kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB als Genehmigungsgrundlage für das Vorhaben erforderlich. Mit der Festsetzung einer "Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr" werden darin insbesondere die Belange des Zivilschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr.10 BauGB berücksichtigt. Bei der städtebaulichen Integration des Bauvorhabens ist das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Der Flächenverbrauch ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Bildung eines neuen Ortsrandes und seine Einbindung in die Landschaft werden durch intensive Begrünung und Festlegung von Grünflächen erreicht, die gleichzeitig Funktionen des Ausgleichs für den Eingriff in die Landschaft und der Oberflächenentwässerung übernehmen können.

1.1 Standortuntersuchung

Aus Sicht der Feuerwehr ist das wichtigste Standortkriterium für den neuen gemeinsamen Standort die schnelle Erreichbarkeit aus den nördlichen Stadtteilen, so dass nur Standorte im Bereich von Bühl als zentralem Stadtteil in Frage kommen. Die notwendige direkte Anbindung an eine überörtliche Straße reduzierte die Anzahl möglicher Standorte. Aus stadtplanerischer Sicht sollten Standorte in den bestehenden Siedlungskörper integrierbar sein und öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Die Verfügbarkeit der Grundstücke vorzugsweise durch städtisches Eigentum ist ein wesentliches Kriterium für eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens. Vor diesem Hintergrund wurden 4 Standorte in der Randlage des Stadtteils Bühl untersucht: ein Standort am südlichen Ortsausgang ("Süd"), einer am östlichen Ortsausgang Richtung Bohlsbach ("Ost") sowie zwei gegenüberliegende Standorte am nördlichen Ortsausgang ("Nord I" und "Nord II"). Die Standorte "Süd" und "Ost"

schieden aus, da die Grundstücke aus Sicht der Feuerwehr schlecht geeignet und in Privateigentum sind. Von den nördlichen Standorten schied der östlich der B 33 liegende Standort "Nord II" aus naturschutzrechtlichen Gründen (FFH-Gebiet und Teil des Gebiets Natura 2000) aus. Der verbleibende Standort "Nord I" westlich der B 33 wird aus Sicht der Feuerwehr und der Ortschaft als geeignet angesehen und ist städtebaulich vertretbar. Die erforderlichen Bauleitplanverfahren dienen der Kenntnismahme aller berührten öffentlichen und privaten Belange, die die Eignung dieses Standorts erweisen müssen.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 25.06.2012 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Zeitraum vom 27.12.2012 bis zum 25.01.2013 fortgesetzt. Die förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgt im Herbst 2013.

2. Geltungsbereich

Der Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus liegt am nordwestlichen Ortsausgang des Stadtteils Bühl westlich der B 33. Das erforderliche Grundstück schließt sich unmittelbar an das letzte bebaute Grundstück an, nördlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie Sportplätze und ein Reitplatz von Bühl.

Die zur Anlage des Feuerwehrgerätehauses notwendigen Flächen betragen ca. 3 500 m², dazu kommen die Flächen für die Eingrünung. Die Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da eine Veränderung der Art oder des Maßes der Umgebung durch Bebauungsplanung nicht beabsichtigt ist.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 21.11.2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg enthält für den nordwestlich der Ortslage von Bühl liegenden Bereich die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft".

Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 BauGB), bedarf die Aufstellung des Bebauungsplans der Vorbereitung durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans. Dieser wird gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 26.03.2012 sowie der zuständigen Verwaltungsgemeinschaft vom 02.04.2012 entsprechend geändert. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan und das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erfolgen gemäß § 8 Abs.3 BauGB gleichzeitig.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Topografie

Der Plangeltungsbereich schließt sich nordwestlich an den historischen Siedlungskern von Bühl mit der noch gut ablesbaren Struktur der ursprünglichen Bauernhöfe an. Nordwestlich schließen sich Grünlandflächen und Sport- bzw. Reitplätze an.

Das Gelände liegt auf der Höhe von ca. 148,30 m bis 148,84 m ü. NN und ist relativ eben.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch den direkten Anschluss an die B 33 zwischen Griesheim und Bühl gegeben. Da sich der Anschluss des Grundstücks an die B 33 außerhalb der Ortsdurchfahrt von Bühl befindet, ist die Zustimmung der Straßenbehörde beim RP Freiburg zur Planung der Ein- und Ausfahrten erforderlich. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 22.01.2013 in Aussicht gestellt.

4.3 Bisherige Nutzung

Das geplante Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind an den örtlichen Reiterverein verpachtet und werden als Pferdeweiden genutzt. Von Südwesten nach Nordosten verläuft eine 110 kV-Freileitung für die Stromversorgung der DB AG; ein Leitungsmast steht an der westlichen Grenze des Plangebiets.

4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Eine ausführliche Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Grundsätzliche Aussagen werden hier zusammengefasst:

Das aktuell als Wirtschaftswiese genutzte Grundstück stellt insgesamt ein Biotop mittlerer Bedeutung dar. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Kartierungen wurden 35 Vogelarten nachgewiesen, von denen bis zu 23 Arten im Umfeld des Plangebiets brüten. Das Gebiet ist zwar Bestandteil der Brutreviere von Mäusebussard und Goldammer, jedoch ist eine unmittelbare Zerstörung der Fortpflanzungsstätte selbst nicht zu erwarten.

Im Graben zwischen der B 33 und dem Plangebiet wachsen Bestände des zottigen Weidenröschens. An diesen Pflanzen wurden Raupen des streng geschützten Nachtkerzenschwärmers gefunden. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wurden hierfür im Umweltbericht dargestellt und in die Festsetzungen übernommen.

Der Boden ist als brauner Auenboden bestehend aus Auensand klassifiziert. Er hat sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und besitzt eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Für die Grundwasserneubildung hat der Standort mittleres Potenzial. Die Grundwasserstände liegen zwischen 142,82 m.ü.NN (niedrigster Wert), 144,61 – 145,99 m.ü.NN (mittlerer Wert) bis 147,34 m.ü.NN (höchster Wert). Parallel zur angrenzenden Kehler Straße B 33 verläuft ein offener Graben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der durch die Untere Wasserbehörde als Überschwemmungsgebiet im Außenbereich entsprechend § 77 Abs. 1 Nr. 2 Wassergesetz (WG) ohne Vorliegen einer Rechtsverordnung nach § 79 WG eingestuft wurde. Es wurde bereits in Absprache mit dem RP Freiburg / Dienstsitz Offenburg (ehemals Gewässerdirektion) festgestellt, dass die aktuell aufgemessenen Geländehöhen über der für das Überschwemmungsgebiet ausgelegten Wasserspiegelhöhe (147,14 m ü. NN) liegen, das Gebiet somit als Überschwemmungsgebiet faktisch nicht zur Verfügung stehen kann. Es ist daher noch abschließend zu prüfen, ob es sich tatsächlich um ein Überschwemmungsgebiet im Sinne von § 77 Abs. 1 Nr. 2 WG handelt.

Die Stadt Offenburg nimmt zur Kenntnis, dass nach Mitteilung der Unteren Wasserbehörde davon auszugehen ist, dass eine Überströmung bei einem 100jährigen Hochwasserereignis nicht stattfinden wird, dass eine Bestätigung durch die Hochwassergefahrenkarten jedoch noch aussteht und vorbehaltlich einer Zustimmung zum 1. Änderungsantrag des Flächennutzungsplanes auch dem beantragten Bebauungsplan zugestimmt wird. Sofern es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt, wäre, um den Bebauungsplan zur Rechtskraft bringen zu können, das Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 78a Abs. 1 Nr. 1 - 4 WG und das Einvernehmen mit der Wasserbehörde erforderlich. Eine abschließende Abstimmung mit der Wasserbehörde findet derzeit statt. Der Sachverhalt wird noch ergänzt nach Offenlage.

Die klimatische Funktion des Plangebiets wird als potentielles Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch von untergeordneter Bedeutung, angegeben.

Im Bereich der B 33 stehen 3 einzeln stehende Lindenbäume sowie ein Birnbaum. Die Qualität des Orts- und Landschaftsbilds hat an dieser Stelle nur mittlere bis geringe Bedeutung. Bis auf die angrenzenden Sportanlagen und den straßenbegleitenden Radweg besitzt das Gelände keine Freizeit- oder Erholungsfunktion. Durch die Kehler Straße B 33 ist der Standort mit Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt die Altablagerung „Kähler II“ (Objekt Nr. 00110). In der Zeit von 1968 bis 1972 wurde dort Bauschutt abgelagert. Die Altablagerung wurde auf Grundlage von Ergebnissen einer Orientierenden Untersuchung im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 2. September 1991 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweismiveau BN 2 hinsichtlich des Schutzgutes „Grundwasser“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

5. Planinhalt

5.1 Bauungskonzept

Die Bebauung des Geländes unmittelbar anschließend an das letzte bebaute Grundstück am nördlichen Ortsausgang bildet den neuen Siedlungsabschluss von Bühl. Der direkte Anschluss des Grundstücks an die Kehler Straße (B3) ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der Einsatzorte. Zur optimalen Einsatzfähigkeit wird ein großflächiger Rangier- und Aufstellbereich für die Fahrzeuge direkt an der Aus- und Einfahrt benötigt. Das Feuerwehrgebäude wird im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet und enthält die Fahrzeughalle für drei Fahrzeuge sowie die Räumlichkeiten für ca. 70 Feuerwehrleute. Weitere Freiflächen dienen als Übungsfläche und zum Abstellen der PKWs. Durch die Verschiebung des Ortsrands kann mit Hilfe einer landschaftsgerechten Bepflanzung ein neuer, harmonischerer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung: Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"

Das neu gebildete Grundstück wird als Fläche für den Gemeinbedarf" der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Da die Erweiterung der Siedlungsfläche nur durch den besonderen, der Allgemeinheit dienenden Nutzungszweck zu rechtfertigen ist, soll die bauliche Nutzung auf die feuerwehrspezifischen Anlagen beschränkt bleiben. Andere Nutzungen sind ausdrücklich ausgeschlossen (A 1.1.1.)

Der südlich angrenzende Siedlungsbestand ist durch eine Mischung von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohn- und Gewerbenutzung geprägt und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. In dieses Nutzungsgeflecht fügt sich die geplante Nutzung ebenfalls gut ein, Nutzungskonflikte mit der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Störungen der Umgebung durch den Einsatz des Martinshorns können nur von der B 33 kommen, da das akustische Signal nicht auf dem Feuerwehrgelände selbst, sondern erst beim Einfahren in die öffentliche Straße eingesetzt wird. Die Häufigkeit der Einsätze wird derzeit mit einem Einsatz pro Woche als Durchschnittswert angegeben.

Da die Feuerwehr grundsätzlich im Interesse des Gemeinwohls eingesetzt wird und dabei das akustische Signal mit seiner Warnfunktion für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer unverzichtbar ist, sind mögliche zusätzliche Störungen durch den neuen Standort zu akzeptieren.

5.3 Maß der baulichen Nutzung,

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, der überbaubaren Fläche und der Gebäudehöhe ausreichend bestimmt (A 2.1.1).

Die festgesetzte GRZ von 0,5 umfasst die Gebäudegrundfläche und die Fläche n von Nebenanlagen, wie z.B. die Vorplatz-, Übungs- und Parkierungsflächen. Aufgrund der Ortsrandlage soll sie etwas unter dem in der BauNVO als Höchstwert für Dorfgebiete vorgeschriebenen GRZ von 0,6 liegen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe folgt den Erfordernissen der Feuerwehnutzung und ist mit den Forderungen des Trägers der Bahnstromfreileitung in Einklang zu bringen (A 2.2.1). Deshalb ist für technische Anlagen, die auf der Dachfläche angeordnet werden sollen, die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich, sofern sie in den Leitungsschutzbereich eingreifen (A 2.2.2).

5.4 Dachgestaltung, Freiflächen, Einfriedigungen

Die Verpflichtung zum Bau eines Flachdachs ist damit begründet, dass diese Dachform die größtmögliche Reduktion des Baukörpers auf den tatsächlichen Raumbedarf und die geringste Höhenentwicklung erlaubt. Die Begrünung des Flachdachs wird zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gefordert und als notwendige Ausgleichsmaßnahme im Umweltbericht aufgeführt (B 1.1).

Die Verpflichtung zur Gestaltung befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen soll die Bodenversiegelung minimieren, soweit der Feuerwehrbetrieb nicht andere Bauweisen erfordert, wie z.B. bei dem Gebäudevorplatz, der als Rangierfläche für die Feuerwehrfahrzeuge eine Asphaltdecke benötigt (B 2.1).

Die Beschränkung der Höhe von Einfriedigungen ist im Hinblick auf das Landschaftsbild und den neu geschaffenen Ortsrand festgesetzt, der nicht durch technisch-bauliche Elemente, sondern durch landschaftsbezogene Elemente geprägt sein soll (B 2.2)

5.5 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, Oberflächenwasser von neu zu erschließenden Baugebieten möglichst ortsnah zu beseitigen.

Das Konzept für eine naturverträgliche Regenwasserbeseitigung besteht in einer Rückhaltung des Oberflächenwassers in Form einer naturnahen Mulde, die innerhalb der Aus-

gleichsflächen angeordnet werden. Der entsprechend "gedrosselte" Regenwasserabfluss wird dann an den bestehenden Graben angeschlossen, der entlang der B 33 verläuft. Die genaue Lage der Muldenfläche ist noch nicht ausreichend bestimmt, in jedem Fall ist die Mulde Bestandteil der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (s.u.) und in die für das Gebiet ermittelten Ausgleichsmaßnahmen einbezogen.

Die Verpflichtung, das Grundstück an das Muldensystem anzuschließen, ist als örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs.8 LBO zur Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (B 3.1) in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

5.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Festsetzungen zur Begrünung

Durch die Erweiterung der Bebauung nach Nordwesten entsteht ein neuer Ortsrand zur freien Landschaft hin. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Bildung eines klar definierten Ortsabschlusses wird die neue Bebauung durch neu zu schaffende Grünbereiche abgeschirmt. Die dort festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ermöglichen die Bündelung verschiedener Maßnahmen, die an dieser Stelle für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung, die Schutzzone zur Landwirtschaft, das Orts- bzw. Landschaftsbild und den weiteren naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgeführt werden sollen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (A 3, A 4, B 1.1) wurden auf der Grundlage des Umweltberichts (Anhang) erarbeitet und sind dort ausführlich dargestellt und begründet.

Da nach der Bewertung des Eingriffs die auf dem geplanten Gemeinbedarfsgrundstück möglichen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichen, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagen. Sie betreffen den entlang der B 33 verlaufenden Graben. Auf einer Länge von 850 m sollen künftig gezielte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Grabens durchgeführt werden. Der dort zu entwickelnde Hochstauden- und Röhrichtsaum soll insbesondere dem Artenschutz zugute kommen. (E 1.1). Näheres enthält der Umweltbericht.

Die Festsetzungen (A 4) zur Begrünung von Stellplätzen und zur Erhaltung der festgesetzten Bäume dienen dazu, die Begrünung der Parkplatzflächen in die Planung einzubeziehen und nachhaltig zu sichern.

5.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer Rechtsvorschriften

5.7.1 110-kV-Freileitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordwesten durch eine bestehende Freileitung überquert. Es handelt sich um die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung 437 Freiburg – Appenweier, Mastbereich 667 – 668. Sie verfügt über einen Schutzstreifenbereich von je 30 m beiderseits der Trassenachse, in dem Beschränkungen von Bau- und Vegetationshöhen gelten. Da diese Höhen mit dem Durchhang der Leiterseile zusammen hängen und deshalb keine einheitliche Maximalhöhe für den gesamten Schutzbereich festgesetzt werden kann, ist eine jeweilige Abstimmung des Bauträgers mit dem

Leitungsträger DB Energie GmbH für den konkreten Einzelfall zwingend erforderlich. Deshalb werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nur einzelne wichtige Forderungen des Leitungsträgers angeführt (C 1).

5.7.2 Verkehrsfläche Bundesstraße B 33

Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommene Verkehrsfläche ist Teil der planfestgestellten Bundesstraße B 33. Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt über direkte Zu- und Abfahrten. Der reibungslose Ablauf im Einsatzfall erfordert zwei deutlich getrennte Einfahrtsbereiche für die anfahrenden Feuerwehrleute und die ausfahrenden Feuerwehrfahrzeuge. Die beiden Ein- und Ausfahrtsbereiche vom Feuerwehrgrundstück aus sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die erforderlichen Umbaumaßnahmen der auf der B 33 bestehenden Verkehrsinsel und der Geh- und Radwege werden mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die für die Einfahrtsbereiche erforderliche Verdolung des vorhandenen Grabens in 2 Teilbereichen ist wasserrechtlich zu prüfen. Die Ergebnisse der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung werden berücksichtigt; Näheres enthält der Umweltbericht.

5.8 Hinweise

Erdaushub

Zur bestehenden Altablagerung „Kähler II“ (Objekt Nr. 00110) teilte das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung mit, dass die Altlast der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen steht. Die Kenntnisse über die Altablagerung sind ausreichend, so dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung dem Bebauungsplan zugestimmt werden kann. Eine Kennzeichnung der Altablagerung „Kähler II“ (Objekt Nr. 00110) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz des überschüssig anfallenden Erdaushubes / Bauschutts sollte jedoch der Hinweis darüber aufgenommen werden, dass anfallender Erdaushub und Bauschutt aus dem Bereich der Altablagerung auf Grundlage von Schadstoffuntersuchungen eines für derartige Fragestellungen geeigneten Gutachters/Ingenieurbüros einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Entsorgung gemäß § 7 Abs. 3 KrWG zu zuführen ist und die Ergebnisse dem Landratsamt Ortenaukreis zur Verfügung zu stellen sind (D 1).

Hochwassergefährdung

Der Hinweis auf die Hochwassergefährdung kam während der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs von der unteren Wasserbehörde, dem Landratsamt Ortenaukreis. Beim Bau von Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. dem Öltank-Raum für eine Ölheizung) sind die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung zu beachten.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Umweltprüfung

Gemäß Baugesetzbuch wird für die Planung eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnis als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wurde im sog. „Scoping“ als Verfahrensschritt in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden festgelegt.

7. Realisierung

Der Geltungsbereich ist Teil eines größeren städtischen Grundstücks. Das für die Feuerwehr erforderliche Grundstück wird vermessen und neu gebildet. Der Bau des Feuerwehrgerätehauses ist 2014/2015 vorgesehen.

8. Kosten

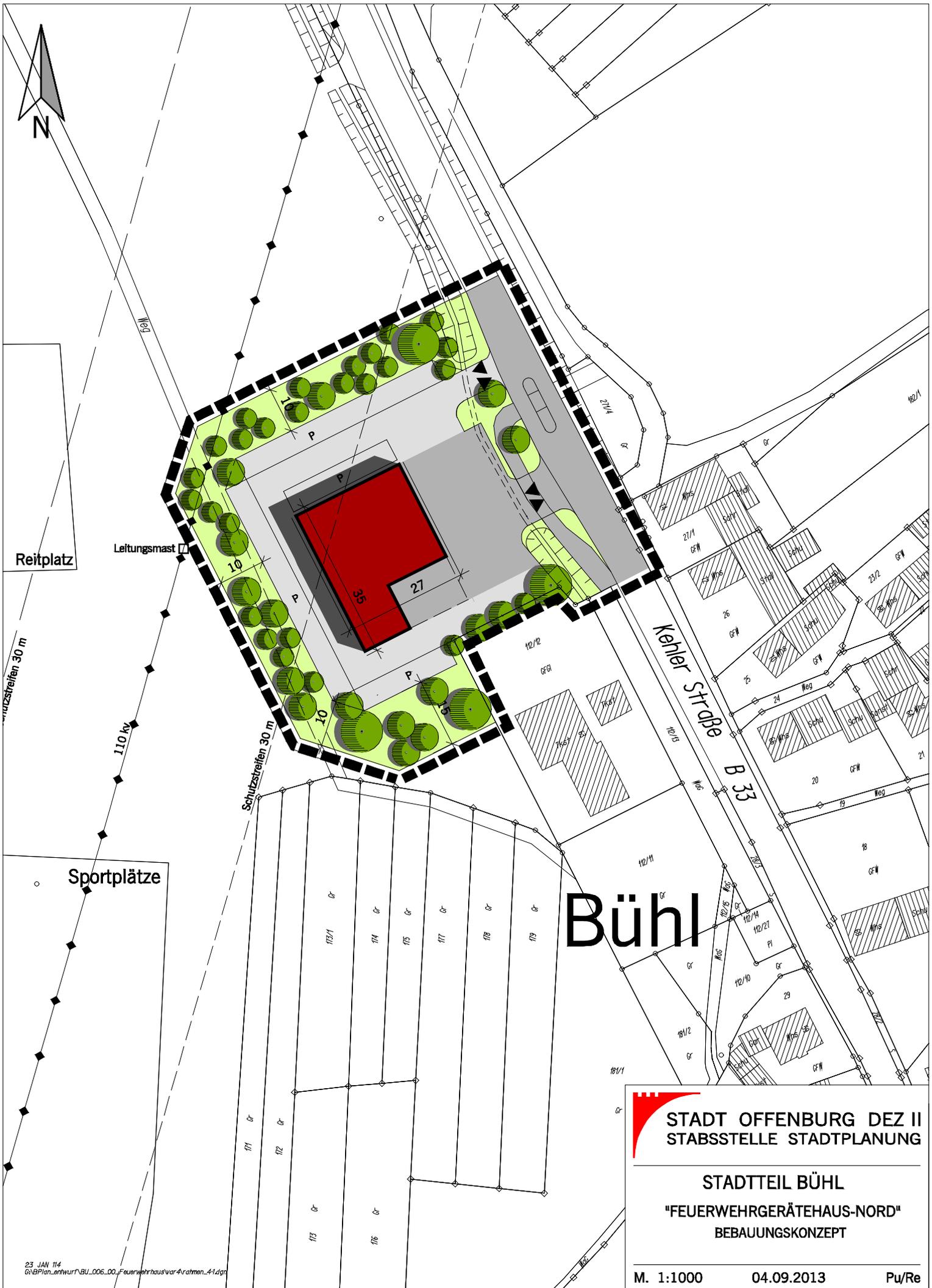
Die aktuelle Kostenschätzung ergibt 1,6 Mio € für die baulichen Anlagen. Bisher sind im städtischen Haushalt 1 Mio € angesetzt. Für den Doppelhaushalt 2014/15 erfolgt die entsprechende Aufstockung. Das Projekt wird mit Landesmitteln gefördert.

9. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich	6 263 m²
Verkehrsfläche B 33	1 181 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	5 081 m ²
davon Ausgleichsflächen	2 000 m ²

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin



Reitplatz

Leitungsmast

Schutzstreifen 30 m

110 kv

Schutzstreifen 30 m

Kehler Straße

B 33

Sportplätze

Bühl

STADT OFFENBURG DEZ II
STABSSTELLE STADTPLANUNG

STADTTEIL BÜHL
"FEUERWEHRGERÄTEHAUS-NORD"
BEBAUUNGSKONZEPT

M. 1:1000 04.09.2013 Pu/Re

23 JAN 114
 G:\BPlan_entwurf\BU_006_00_Feuerwehrhaus\var-Arnamen_41.dgn