

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" - Satzungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.09.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	13.10.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Bebauungsplans Nr. 145 „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ in Offenburg mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

Einleitung

Als Maßnahme der Innenentwicklung schafft der Bebauungsplan Planungsrecht für eine Erweiterungen des Polizeipräsidiums und die Wiedernutzbarmachung der aufgegeben Eisenbahnergärten in der Rammersweierstraße durch eine Wohnbebauung. Außerdem ermöglicht er einen Schul- bzw. Mensaneubau auf dem städtischen Schulgrundstück, wobei die abschließende Entscheidung, ob diese Baumaßnahme erfolgen wird, noch aussteht.

In der Vorlage werden die Anregungen aus der Bürgerschaft und die Stellungnahmen der Behörden anlässlich der Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs dargestellt und hierzu jeweils eine Stellungnahme der Verwaltung vorgelegt.

Da hieraus keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich wurden, wird empfohlen, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

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

Anlass der Planung sind drei Neubauprojekte auf unmittelbar aneinander grenzenden Grundstücken: Die ehemaligen Eisenbahnergärten, die von einem Projektentwickler erworben wurden, sollen einer Bebauung zugeführt werden. Der Polizeistandort an der Prinz-Eugen-Straße soll ausgebaut werden. Auf dem städtischen Grundstücke ist im Zuge der Neustrukturierung der Oststadtschulen ein Erweiterungsbau vorgesehen. Für die Reihenhausbebauung wurde bereits einen Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt. Die Polizei möchte mit dem Neubau demnächst beginnen. Der Erweiterungsbau mit der geplanten Mensa wird vorerst nicht weiterverfolgt, da es bei der Umstrukturierungsmaßnahme noch Gesprächsbedarf mit den Schulen gibt. Unabhängig davon ist auszugehen, dass in absehbarer Zeit der Schulstandort ausgebaut wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 28.07.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan soll die Innenentwicklungsmaßnahme gesteuert werden. Auf begrenztem Raum sollen die beschriebenen Projekte in der Weise ermöglicht werden, dass Nutzungskonflikte vermieden bzw. auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

3. Wesentliche Inhalte der Planung

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf ist ein städtebauliches Konzept, das mit den Grundstückseigentümern und Projektentwicklern 2013/14 abgestimmt wurde. Die aufgelassenen Eisenbahnergärten sollen in Abstimmung mit dem Projektentwickler und in Anlehnung an das benachbarte Quartier der STADTBAU mit Reihenhäusern in verdichteter Form bebaut werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür 3 Baufelder vor. Die Erschließung erfolgt über einen gemeinsamen Stichweg. Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen zwischen dem Privatweg und der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte GRZ von 0,5 und die Vorgaben von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.

Um die geplante Polizeierweiterung realisieren zu können, hat das Land den nördlichen Teil der ehemaligen Eisenbahnergärten erworben. Das um ca. 0,2 ha größere Grundstück wird als Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ zugunsten des Landes Baden-Württemberg festgesetzt. Für das 4-geschossige Gebäude der Polizeidirektion soll im Norden eine Ergänzung durch einen Querriegel ermöglicht werden, der die Höhe des Bestandgebäudes aufnimmt. Im Übergangsbereich zur Wohnbebauung sieht der Bebauungsplan eine Staffelung der Gebäudehöhe vor. Damit soll der Polizei einerseits eine gute Nutzbarkeit ihres Grundstücks ermöglicht und andererseits ein städtebaulich angemessener Übergang zur Umgebungsbebauung gewährleistet werden. Durch die Vorgabe der Geschossflächenzahl von 1,3 wird die Baumasse auf ein verträgliches Maß beschränkt. Die nach LBO notwendigen Stellplätze können auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in den vorgegebenen Flächen errichtet werden. Alternativ können Stellplätze in das Gebäude integriert werden. Integrierte Garagen werden ebenso wenig wie Tiefgaragen bei der Geschossflächenzahl mitgerechnet, so dass die Geschossflächenzahl keine Einschränkung für die Errichtung von Stellplätzen darstellt.

Da die Parksituation in der Prinz-Eugen-Straße bereits heute angespannt ist, hat sich das Land bereit erklärt, dafür Sorge zu tragen, dass die Stellplätze in erster Linie den Bediensteten zur Verfügung stehen und ein Teil der Dienstfahrzeuge an anderen Standorten untergebracht werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Aufgrund der Situation vor Ort ist vorgesehen, im vorliegenden Fall statt dem Mittelwert den Maximalwert anzusetzen. Weiter soll bei der Polizeidirektion und ebenso auch bei den anderen neuen Nutzungen im Plangebiet im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt werden, dass im erfor-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

derlichen Umfang Fahrradstellplätze entsprechend den städtischen Richtlinien für Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden, um die Fahrradnutzung zu fördern und so Kfz-Verkehr zu vermeiden.

Für den geplanten Neubau der Schule mit Mensa wurde ein Hochbauwettbewerb durchgeführt. Das Verfahren wurde ohne Ergebnis abgebrochen, da sich herausgestellt hatte, dass es zu der Neustrukturierung der Oststadtschulen noch Gesprächsbedarf mit den Beteiligten gibt. Ob demnächst mit einem Neubau begonnen wird und welche schulischen Einrichtungen an dem Standort künftig untergebracht werden, ist momentan noch unklar und hängt wesentlich von den Ergebnissen des neuen Schulkonzepts ab, das im Frühjahr 2015 vorliegen wird. Das Wettbewerbs- und Vergabeverfahren wird dann in Abhängigkeit von dem Ergebnis bzw. Schulmodell ggf. fortgesetzt werden.

Im Bebauungsplan soll das betreffende Grundstück unverändert als Gemeinbedarfsfläche „Zweckbestimmung Schule“ festgesetzt werden. Auf eine konkrete Baukörperausweisung und auf eine Begrenzung der Nutzungen wurden bereits im Entwurf zur Offenlage bewusst verzichtet, da die Entscheidung, welcher Entwurf als Grundlage genommen wird, damals noch offen war. An der Situation hat sich nichts geändert. Im Gegenteil lässt sich momentan nicht genau sagen wann, in welchem Umfang, mit welchen schulischen Nutzungen das Grundstück bebaut wird. Nichtsdestotrotz ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Neukonzeption an der Stelle ein Erweiterungsbau realisiert werden wird. Aufgrund der Grundstückszuschnitte kommt dafür nur ein Standort im Osten in Frage. Der Bebauungsplan ermöglicht diese Bebauung ohne Einschränkungen. Wie in den östlich angrenzenden Gewerbe- und Sondergebieten sollen maximal 4 Vollgeschosse und eine GRZ von höchstens 0,6 zugelassen werden.

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

06.05.2013	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
13.05.2013	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
01.07. – 02.08.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
03.12.2013	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
16.12.2013	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

03.03. – 04.04.2014	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurfs.
---------------------	--

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 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.03.-04.04.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Vermögen und Bau Baden-Württemberg

E-Mail vom 13.03.2014

Ich möchte hier noch einmal kurz die bereits im Telefonat angesprochenen Anmerkungen bzw. Bedenken hinsichtlich der in der Begründung des Bebauungsplans vom 12.12.2013 unter 5.4 (Abschnitt Abstandsflächen) genannten Anzahl der Garagen (16 bzw. 7 Garagen) wiederholen.

Hier entsteht eine Unklarheit in der Festsetzung: Da die entsprechenden Regelungen zur möglichen Grenzbebauung mit Garagen ohne Abstandsflächen ja abschließend und hinreichend in den Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen wurden, erscheint eine Nennung der Anzahl der Garagen in der Begründung dazu im Widerspruch, zumal weder die Ausrichtung der Garagen im Bezug zu den Grundstücksgrenzen noch die Größe der Garagen definiert ist.

Die Begründung für die Zulässigkeit der Grenzbebauung mit Garagen ohne Abstandsflächen ist auch ohne die Nennung der Garagenanzahl nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Maßgeblich für die Zulässigkeit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Abschnitt 5.4 der Begründung wurde zur Klarstellung umformuliert. Auf die geplante Anzahl der Garagen wird kein Bezug mehr genommen.

Der Anregung wird gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

5.2.2 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 19.03.2014

Unter Nummer 1.6.3 der textlichen Festsetzungen wird „Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Werte der TA Lärm nicht überschritten werden.“ aufgeführt. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ in Offenburg des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 10. Dezember 2013, Projekt 1351/6 wird in dem entsprechenden Abschnitt auf das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm 98 abgehoben. Deshalb empfehlen wir die Formulierung „Carports können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass am maßgeblichen Immissionsort das Spitzenpegelkriterium nach der Nummer 6.1 der TA Lärm 98 zum Beispiel beim Türeenschließen oder beim Heck- bzw. Kofferraumklappenschließen bei einem Pkw eingehalten wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Wortlaut in der Textlichen Festsetzung wurde wie vorgeschlagen konkretisiert. Eine inhaltliche Änderung wurde damit nicht vorgenommen.

In der schalltechnischen Untersuchung wird beim Bestimmen des Beurteilungspegels für den Schienenlärm auf Grundlage der Prognose 2025 noch der „Schienenbonus“ berücksichtigt. Der Abschlag von 5 Dezibel (A) ist aber ab dem 1. Januar 2015 nicht mehr anzuwenden. Der „Schienenbonus“ dürfte für das Prognosejahr 2025 nicht mehr berücksichtigt werden. Dadurch erhöhen sich die Beurteilungspegel um 5 dB(A). Deshalb werden nachts die Immissionsgrenzwerte von 54 Dezibel (A) nach der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten. Somit liegt die Lärmexposition jenseits der Grenze „schädlicher Umwelteinwirkung“. Die Lärmschutzmaßnahmen sind nun mit den höheren Werten zu konzipieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Schienenbonus findet auf Grund einer neuen gesetzlichen Regelung ab dem 01.01.2015 keine Anwendung mehr für die Dimensionierung von Lärmschutzmaßnahmen bei Neubaustrecken, bei denen noch kein Planfeststellungsverfahren eingeleitet wurde.

Seitens der Bundesregierung ist beabsichtigt, auch die Verkehrslärmschutzverordnung und die zugehörigen Berechnungsrichtlinie „Schall 03“ zu novellieren. Die Bundesregierung stellt hierbei einen Zusammenhang zur Abschaffung des Schienenbonus her. Sie teilt im Einzelnen hierzu mit, dass sich seit 1990 die Eisenbahn- und Straßenbahntechnik fortentwickelt habe; es kämen neue Fahrzeuge und Fahrbahnbauarten zum Einsatz, die im Einzelnen von der 16. BImSchV noch nicht berücksichtigt würden. Für die weitergehenden Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Abschaffung des Schienenbonus sei auch der Einsatz und die akustische Berücksichti-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 28.07.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

gung neuerer Technik wesentlich. Weiter könnten durch neue Hard- und Softwarestandards für EDV-unterstützte Prognoserechnungen erweiterte und verfeinerte Methoden mehrdimensionaler Modelle eingesetzt werden (siehe Bundestags-Drucksache (18/1280). Der Verordnungsentwurf wird derzeit – zum Zeitpunkt der Erstellung des Satzungsentwurfs des Bebauungsplans – noch im Bundesrat beraten.

Da somit die Grundlagen für die Ermittlung des Schienenlärms ab dem 01.01.2015 noch nicht abschließend feststehen, wurde für den jetzt vorliegenden Bebauungsplan noch eine Ermittlung auf der Grundlage der bis zum 31.12.2014 geltenden Vorschriften durchgeführt. Ein Verzicht auf den Schienenbonus hätte höhere Anforderung an die Außenbauteile und Schallschutzfenster der Reihenhausbebauung zur Folge. Allerdings liegt für die Reihenhausbebauung bereits eine Baugenehmigung vor. Die vorhandene Bebauung entlang der Rammersweierstraße genießt Bestandsschutz. Die Gemeinbedarfsflächen, die erst nach dem 01.01.2015 bebaut werden, wären von der Änderung wiederum nicht betroffen, da für den Bereich keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Das Vorgehen in dem vorliegenden Fall entspricht der Vorgehensweise von Bund und Land bei Planfeststellungsverfahren.

Bei allen künftigen Verfahren und bei allen bereits begonnen Verfahren, die erst nach dem 01.01.2015 als Satzung beschlossen werden, wird der Schienenbonus nicht mehr angewendet.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In der schalltechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrszahlen für den Straßenlärm für das Prognosejahr 2025 gegenüber 2011 nicht erhöhen werden. Dies wird aber nicht begründet. Für die Konzeption der Lärmschutzmaßnahmen hat dies keinen Belang, da hier der Schienenlärm maßgebend ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Gutachten wurde überarbeitet. Die aktuellen Verkehrszahlen wurden auf den Prognosehorizont 2025 hochgerechnet. Dies führt nur zu einem geringen Anstieg der Pegelwerte. Die Orientierungswerte werden durch den Straßenverkehr nicht überschritten. Wie vom Landratsamt bereits ausgeführt, hat diese Änderung keine Auswirkungen auf das Ergebnis, da der Schienenlärm für die passiven Lärmschutzmaßnahmen maßgebend ist.

Der Anregung wird gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

In der schalltechnischen Untersuchung werden auch Anforderungen nach der TA Lärm 98 beurteilt. Eine Angabe über die Qualität der Prognose für diesen Teilbereich fehlt.

Stellungnahme der Verwaltung

In das Gutachten wurden Angaben zur Qualität der Prognose übernommen.

Der Anregung wird gefolgt.

5.2.3 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 03.04.2014

Gegen den Bebauungsplan "Rammersweierstraße - Prinz-Eugen-Straße" der Stadt Offenburg bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen sind in Bezug auf den Artenschutz zum Teil nicht ausreichend. Folgende Punkte zum Artenschutz, die auch aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten hervorgehen, sind in jedem Fall zu sichern:

Die Baufelddräumung darf ausschließlich in der Zeit zwischen September und Februar durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Forderung betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Die Aussage wird in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise“ ergänzt. Der Hinweis kann als Grundlage für eine entsprechende Auflage in der jeweiligen Baugenehmigung dienen. Die Anregung wird damit aufgenommen.

Höhlenbäume und Bäume mit Spalten sowie die Gartenhäuschen, die u.U. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind, dürfen nur von Mitte September bis Ende Oktober entfernt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Forderung betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Diese Aussagen sind bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise“ enthalten. Der Hinweis wurde durch die Monatsangaben konkretisiert.

Direkt vor Abriss der Gartenhäuschen muss eine erneute Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen erfolgen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 28.07.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Forderung betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Diese Aussagen sind bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans unter „Hinweise“ enthalten.

CEF-Maßnahmen zum Schutz von Tierarten des Anhang IV, FFH-Richtlinie, (Mauereidechsen, Zwergfledermäuse, Flughautfledermäuse) und europäischen Vogelarten (Durchführung VOR Baubeginn):

- *Anbringung der im artenschutzrechtlichen Gutachten angegebenen Nistkästen für Brutvögel, Neupflanzung von Gebüsch für Gebüschbrüter*
- *Anbringung der im artenschutzrechtlichen Gutachten angegebenen Ersatzquartiere für Fledermäuse*
- *Bereitstellung von Ersatzlebensraum für Mauereidechsen (genaue Lage und Details über die Gestaltung sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen), Vergrämung der Eidechsen mittels transparenter Folie (April oder August/September)*

Die Festsetzungen für die betroffenen Tierarten sind schriftlich im Bebauungsplan festzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Beginn von CEF-Maßnahmen vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde mit genauer Festlegung der durchzuführenden Maßnahmen zu beantragen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme betrifft die Umsetzung des Bebauungsplans. Die Maßnahmen für die einzelnen Tierarten sind im textlichen Teil des Bebauungsplans mit Ausnahme der Vergrämung der Mauereidechsen bereits aufgeführt, die Maßnahme für die Mauereidechsen ist außerdem im zeichnerischen Teil dargestellt. (Textliche Festsetzungen in Kap. 1.9, 1.10 und Hinweise in Kap. 4). Die Vergrämung der Mauereidechsen wird in die Hinweise aufgenommen.

Von den im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführten Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits die Anbringung von Nistkästen bzw. Ersatzquartieren für Brutvögel und Fledermäuse erfolgt. Die übrigen Maßnahmen, insbesondere die Herstellung des Ersatzhabitats für die Mauereidechsen sollen ebenfalls zeitnah hergestellt werden. Eine Vergrämung der Mauereidechsen soll vor Beginn des Eingriffs erfolgen, um die Tötung einzelner Individuen zu verhindern.

Die vorgezogenen (CEF-) Artenschutzmaßnahmen sollen spätestens vor Beginn des Eingriffs hergestellt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen kann durch Auflagen in den entsprechenden Baugenehmigungen sichergestellt werden. Das Vorgehen und die Gestaltung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Vorgriff hierauf mit der Unteren Naturschutz-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 28.07.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

behörde als zuständige Fachbehörde beim Landratsamt abgestimmt werden. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn eine Baugenehmigung gem. § 33 BauGB erteilt wird. Demzufolge wurde im vorliegenden Fall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die Baugenehmigung für die Reihenhäuser erteilt, nachdem durch eine gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen wurde, dass auf dem betreffenden Baugrundstück keine Mauereidechsen vorkommen und durch die Aufstellung eines Zauns (temporäre Artenschutzmaßnahme) ausgeschlossen werden konnte, dass Mauereidechsen auf das betreffende Grundstück während der Bauphase einwandern.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Eine ökologische Baubegleitung, vor allem auch in Bezug auf die CEF-Maßnahmen, ist durch das Vorkommen streng geschützter Tierarten auf der Eingriffsfläche dringend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird zugesichert, die ökologische Baubegleitung durch die Übertragung der Bauleitung an ein Fachbüro zu gewährleisten.

Der Erhalt von möglichst vielen Altbäumen auf dem Planungsgebiet wird sehr begrüßt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

5.2.4 Freie Waldorfschule Offenburg

Schreiben vom 04.04.2014

1. Die Verkehrssicherheit von Schülern der neuen Oststadtschule sowie der Geschwister-Scholl-Sporthalle ist nicht gewährleistet.

Begründung: Lt. Antwort auf frühere Stellungnahme soll die Schule durch die Prinz-Eugen-Str. sowie die Geschwister-Scholl-Straße erschlossen werden. Im Bebauungsplan sind die Erschließungen nicht detailliert festgelegt und geprüft. Die Prinz-Eugen-Straße ist schon heute verkehrlich überlastet und nicht in der Lage, zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die Geschwister-Scholl-Straße ist eine sehr enge Sackgasse ohne Wendemöglichkeit - eine Erschließung auf diesem Weg ist nicht denkbar. Weder für Eltern, die ihre Kinder zur Schule fahren, noch für Feuerwehr, Gewerbeanlieferung oder Müllentsorgung sind diese Straßen als Erschließung geeignet. Zusätzlich ist es unrealistisch anzunehmen, das bei der breiten Rammersweier Straße direkt vor der Schule, die zusätzlich auch eine der wichtigen Verkehrsachsen der Oststadt ist, die tatsächliche Erschließung, insbes. Schülertransfer durch die Eltern mit PKW, nicht über diese Straße erfolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Guntram Edler	Tel. Nr.: 82-2407	Datum: 28.07.2014
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

Wir fordern eine Verkehrsuntersuchung, die die einzelnen Verkehrsströme (Fußgänger, Radfahrer, PKW, Feuerwehr, Müllabfuhr, Gewerbe) für den Bebauungsplan und im Zusammenhang mit der Umgebung nachweist.

Wir halten es nach dem tödlichen Unfall einer Schülerin (unserer Schule) vor weniger als einen Jahr auf der Rammersweierstraße für dringend geboten, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Sicherheit der Kinder zu gewährleisten.

Es ist durch bauliche Maßnahmen (Haltebucht oder Ähnliches) möglich, die Schüler aus dem Gefahrenbereich auf der Rammersweierstraße herauszuhalten. Der entsprechende Flächenbedarf muss beim Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Straßen Prinz-Eugen-Straße und Geschwister-Scholl-Straße sind im erforderlichen Umfang zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke ausgebaut.

Für die Prinz-Eugen-Straße hat die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Bürgergemeinschaft und dem Polizeipräsidium eine Erhebung der Situation in der Straße und auf dem Gelände des Polizeipräsidiums durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die schwierige Verkehrssituation in der Prinz-Eugen-Straße insbesondere durch den enorm hohen Parkierungsdruck und das damit verbundene verkehrswidrige Abstellen von Fahrzeugen hervorgerufen wird.

Durch den Bebauungsplan sind folgende Veränderungen zu erwarten:

Auf dem Schulgrundstück sollen nach derzeitigem Stand die Schülerzahlen im Wesentlichen gleich bleiben. Zusätzliche Räume sollen ggf. lediglich neuen Anforderungen (Ganztagsschule, Mensa) dienen und nicht für zusätzliche Klassen. Vor diesem Hintergrund ist keine wesentliche Erhöhung der von der Schule ausgehenden Verkehrsströme gegenüber heute zu erwarten. Lediglich durch zusätzliches Personal für die Ganztagsbetreuung sind in untergeordnetem Umfang zusätzliche Fahrten zu erwarten.

Durch die vorgesehene Reihenhausbauung sind in gewissem Umfang zusätzliche Fahrten zu erwarten. Der Bauherr sieht im Bereich der geplanten Reihenhausbauung über die Anforderungen der Landesbauordnung hinaus weitere 7 Stellplätze für die Wohnnutzung und deren Besucher vor. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass die vorgesehene Wohnbauung zu zusätzlichen Verkehrsproblemen führen wird.

Die Erweiterung der Polizei wird ebenfalls zu zusätzlichen Fahrten und zu zusätzlicher Nachfrage nach Parkplätzen führen. Hier hat die Verwaltung ein Gespräch mit dem Land Baden-Württemberg geführt, um eine Erhöhung der Stellplatzzahlen des Polizeipräsidiums zu erreichen. Im Baugenehmigungsverfahren soll bei der Stellplatzberechnung künftig der obere Ansatz (1 Stellplatz je 30 qm Büronutzfläche) An-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

wendung finden. Außerdem wird das Land Baden-Württemberg prüfen, in wie weit ein Teil der Dienstfahrzeuge an einem anderen Standort untergebracht werden kann, damit die Stellplätze auf dem Grundstück in erster Linie den Beschäftigten, die mit dem Auto zur Arbeit fahren, zur Verfügung stehen.

Bei allen neuen Nutzungen soll im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt werden, dass im erforderlichen Umfang Fahrradstellplätze entsprechend den städtischen Richtlinien für Fahrradabstellanlagen vorgesehen werden, um die Fahrradnutzung zu fördern und so Kfz-Verkehr zu vermeiden.

Um Problemen durch verkehrswidriges Parken entgegenzuwirken und eine übermäßige Belegung von öffentlichen Parkplätzen durch Beschäftigte und Besucher und damit eine Verknappung der Parkmöglichkeiten für Anwohner zu vermeiden, ist vorgesehen, künftig Parkraumbewirtschaftungsmaßnahmen auch in den benachbarten Straßen vorzusehen sowie Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit durchzuführen. Einzelheiten sind noch festzulegen, auch in Absprache mit dem Bürgerverein.

Durch die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen kann eine vertretbare verkehrliche Situation in der Prinz-Eugen-Straße erreicht werden.

Eine Nutzung der Rammersweierstraße zur Erschließung des Schulgeländes z.B. mittels einer Haltebucht ist nicht vorgesehen. Durch verkehrsrechtliche Maßnahmen kann dies bei Bedarf abgesichert werden.

Die Notwendigkeit einer umfassenden Verkehrsuntersuchung als Grundlage für den Bebauungsplan wird vor dem Hintergrund der dargestellten Verkehrssituation nicht gesehen. Ebenso wird keine Gefährdung der Verkehrssicherheit durch die Planung gesehen.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2: Es sind im Bebauungsplan für den Bereich der Schule keine Flächen für Verkehr, Parken und Müllentsorgung eingeplant. Um die übermäßige Flächenverdichtung, gerade in einem Bereich, in dem Kinder sich für viele Stunden aufhalten, zu vermeiden, müssen diese Flächen von Seiten des Bebauungsplans so festgelegt werden (z.B. Tiefgarage), das die Flächen sinnvoll genutzt werden. Wir fordern die Festlegung von Flächen für Parkplätze der Schule, am besten als Tiefgarage. Die ggf. anfallenden Mehrkosten sind bei der Planung der Schule zu berücksichtigen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Auf der gesamten Fläche für den Gemeinbedarf sind erforderliche Nebeneinrichtungen und Anlagen wie z.B. für die Müllentsorgung zulässig. Auch Stellplätze und Garagen sind auf der gesamten Fläche zulässig. Der genaue Standort dieser Anlagen wird bei der Planung des einzelnen Vorhabens konkret festgelegt.

Der Anregung zu einer detaillierten Ausweisung wird nicht gefolgt.

3: Die Baugrenze ist zu nahe an den Carl-von Ossietzky-Weg geplant. Die Baugrenze ist im Plan direkt an der Grundstücksgrenze zum Carl-von Ossietzky-Weg zur Geschwister-Scholl-Sporthalle. Bei einem möglicherweise 4-stöckigen Schulgebäude ergibt sich eine erhebliche Verschattung des nebenliegenden Wegs und der Sporthalle. Die notwendigen Freiflächen für Personen und Begrünung sind nicht mehr gegeben. Durch die nahe Baugrenze würden die Baumreihe entlang des Wegs zwischen Geschwister-Scholl-Sporthalle und neuer Oststadtschule wegfallen. Die Funktion des Carl-von Ossietzky-Weges wird durch die grenznahe Bebauung stark eingeschränkt. Die Aufenthaltsqualität vor der Halle (heute ein viel genutzter Treffpunkt) wird stark eingeschränkt. Wir fordern die Zurücknahme der Baugrenze hinter die bestehenden Bäume und eine verbindliche Festsetzung der Bäume zum Erhalt.

Stellungnahme der Verwaltung

Damit andere Gebäude nicht verschattet werden, müssen zu den Nachbargebäuden und zu den Grundstücksgrenzen Abstandsflächen eingehalten werden. Diese gilt unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Höhe der einzelnen Gebäude. Ein viergeschossiger Neubau muss entsprechend größere Abstandsflächen einhalten. Durch die Baugrenzen wird im vorliegenden Fall lediglich der Standort der baulichen Anlage auf dem Grundstück festgelegt. Auf eine konkrete Baukörperausweisung wurde verzichtet, da die Entscheidung, ob das Wettbewerbsergebnis realisiert wird und welcher Entwurf in diesem Fall als Grundlage genommen wird, noch offen ist.

Die Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, kann diese Frage im Rahmen der Planungsentscheidungen zum Schulneubau abschließend entschieden werden. Eine Festsetzung der Bäume zum Erhalt ist mit Blick auf das noch nicht abgeschlossene Planungsverfahren für den Schulneubau zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

4: Das Sportfeld, das vor der Geschwister-Scholl-Halle liegt, fällt durch die Bebauung weg. Es ist kein angemessener Ausgleich eingeplant.

Begründung: Lt. Antwort auf frühere Stellungnahme soll an der Schule ein Sportfeld geschaffen werden - es existieren aber heute bereits 2 Sportfelder. (Ein eingezäunter Hartplatz, eine Rasenplatz.) Es käme also zu einer Reduzierung der Sportflächen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

Bei Erhöhung der Schülerzahlen an den beiden anliegenden Schulen durch das neue Konzept müssen mehr (und nicht weniger) Sportplätze eingeplant werden. Bereits heute reicht die Kapazität der Sporthalle nicht für die Schülerzahlen, und oft weichen Schulklassen auf den Rasenplatz aus. Auch eine vorgesehene Ganztagschulnutzung braucht mehr Sport-Freiflächen. Diese müssen im Bebauungsplan entsprechend vorgesehen werden.

Wir fordern eine Einplanung von weiteren Sport-Freiflächen für die in diesem Bereich zunehmenden Schülerzahlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Planungen, die dem Wettbewerb und dem Bebauungsplanentwurf zugrunde lagen, sahen auf dem betreffenden Gelände einen Neubau der Anne-Frank-Grundschule mit Mensa sowie Betreuungsräumlichkeiten für das Bunte Haus vor. Die Schülerzahlen auf dem Gelände wären trotzdem weitgehend gleich geblieben. Der Neubau wäre ausschließlich aufgrund des zusätzlichen Raumbedarfs für die Ganztageschulen notwendig geworden. Auch nach Weiterentwicklung des Schulkonzepts ist nicht davon auszugehen, dass Schülerzahlen an dem Standort erkennbar zunehmen werden.

Unabhängig davon ist das Angebot an Sport- und Freiflächen auch bei Wegfall eines Sportplatzes noch ausreichend. Der Wegfall von Sportflächen ist insbesondere im vorliegenden Fall vertretbar, da er zugunsten anderer schulischer Angebote, die in unzureichendem Maß vorhanden sind bzw. vollständig fehlen (bspw. Mensa) erfolgt.

Über die konkrete Nutzung des Schulgeländes ist im Rahmen der Schulentwicklungsplanung und Sportstättenentwicklungsplanung zu entscheiden. Der Bebauungsplan steht unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

5.2.5 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 20.02.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 26.02.2014
- badenova AG & Co. KG, Schreiben vom 26.02.2014
- Kabel BW, E-Mail vom 05.03.2014
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 12.03.2014
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.02.2014

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Schreiben vom 26.03.2014
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“, E-Mail vom 04.04.2014
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 10.04.2014

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetriebe Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur
- Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co.KG
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Landesnaturschutzverband BW
- Naturschutzbund Offenburg
- Anne-Frank-Grundschule
- Erich-Kästner-Realschule
- Freie Schule Spatz

6. Weiteres Verfahren

Da keine Anregungen oder Hinweise eingegangen sind, die zu einer Planänderung führen würden, kann die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen werden. Es wurden lediglich die Textliche Festsetzung 1.8 zum passiven Lärmschutz neu formuliert, ohne dass es zu einer inhaltlichen Änderung kam. Die Tabelle aus der DIN 4109, auf die in der Vorschrift verwiesen wird, wird in die Festsetzung übernommen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 und die VDI 2719 im Technischen Rathaus eingesehen werden kann.

In 4.3 werden die Rodungszeiten genannt, die bei der Realisierung grundsätzlich beachtet werden müssen. Der Hinweis wird zur besseren Verständlichkeit umformuliert. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

22.09.2014	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
13.10.2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
25.10.2014	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

120/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Guntram Edler

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
28.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 145 "Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße" -
Satzungsbeschluss

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Durch die Rechtskraft des Bebauungsplans „Rammersweierstraße / Prinz-Eugen-Straße“ wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 124 „Prinz-Eugen-Straße“ in Teilbereichen im Westen, in denen er durch den neuen Bebauungsplan überlagert wird, ersetzt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Bebauungsplan (Verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Satzung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, die schalltechnische Untersuchung und das Artenschutzgutachten je 1x im Originalmaßstab in Farbe.