

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

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:  
22.01.2015

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	02.03.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	23.03.2015	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

- Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Waltersweier“ in Waltersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu den Satzungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ durch den Gemeinderat herbeizuführen. Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans ist die Regelung von Vergnügungsstätten und die Erhöhung der maximal zulässigen Bebauung im Bereich der Firma Markant zwischen der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und der Straße In der Spöck zu ermöglichen. In der Vorlage werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind, dargestellt. Die Verwaltung nimmt eine Bewertung der einzelnen Stellungnahmen vor. Der Satzungsbeschluss kann dementsprechend erfolgen.

### 2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 4: Weiterentwicklung der wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen am Standort Offenburg
- 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.

### 3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ war im Jahr 2012 ein vorliegender Bauantrag zur Umnutzung eines Teilbereichs einer bestehenden Diskothek in ein Spielkasino mit zwei Spielhallen in der Straße „Im Drachenacker 6“ (siehe Vorlage 087/12). Das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg empfiehlt für den Bereich des Gewerbegebiets Waltersweier, Vergnügungsstätten zukünftig auszuschließen und nur die Unterart Diskothek / Tanzlokal in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zuzulassen. Ein Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzepts.

Ein weiterer Anlass für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ ist die vorgesehene mittel- bis langfristige Entwicklung der Firma Markant am bestehenden Standort im Gewerbegebiet Waltersweier. Die Firma Markant plant eine weitgehende Zentralisierung ihres Verwaltungsbereichs in Offenburg. Um die zusätzlich benötigten Büroflächen zur Verfügung stellen zu können, wird auf dem Grundstücksteil östlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und nördlich der bestehenden Gebäude der Neubau eines Verwaltungsgebäudes erforderlich.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

Im bisher gültigen Bebauungsplan ist in diesem Bereich eine maximale Höhe von 9 m festgesetzt. Die Firma Markant hat für den Neubau unterschiedliche Möglichkeiten untersucht. Eine viergeschossige Bebauung mit 15 m Höhe nordöstlich des bestehenden Bürogebäudes würde gegenüber einer dreigeschossigen Bebauung Raum für rund 150 weitere Arbeitsplätze bieten und damit den Anforderungen der nächsten Jahre in vollem Umfang gerecht werden. Durch einen viergeschossigen Neubau würde vermieden, dass in absehbarer Zeit erneut nach Erweiterungsmöglichkeiten gesucht werden muss. Dies wurde in der Beschlussvorlage 052/14 bereits erläutert und die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses für die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ vom Gemeinderat in der Sitzung vom 02.06.2014 dementsprechend beschlossen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist eine Entwicklung am jetzigen Standort einer Entwicklung auf der grünen Wiese vorzuziehen. Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, eine Bebauung mit maximal 15 m Höhe zu ermöglichen. Aus Sicht der Stadtplanung ist die vorgesehene Höhe von 15 m verträglich, da sich der geplante Standort des Gebäudes nicht in unmittelbarer Randlage des Gewerbegebiets zur Ortschaft hin, sondern etwas zurückgesetzt in zweiter Reihe innerhalb des Gewerbegebiets befindet. Eine Bebauung mit vier Geschossen wird den Raumbedarf längerfristig befriedigen und so vermeiden, dass bald erneut ein Bedarf nach Neubauten entsteht. In allen anderen Bereichen bleiben die maximalen Gebäudehöhen unverändert.

## 4. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ werden in den festgesetzten Gewerbegebieten Vergnügungsstätten zukünftig ausgeschlossen. Die Unterart Diskothek / Tanzlokal wird ausnahmsweise zugelassen. Die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet, Industriegebiet) bleibt unverändert. In dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg empfiehlt der Gutachter den Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und des Technologieparks sowie zur Weiterentwicklung der Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes. Die Unterart Diskothek / Tanzlokal soll aufgrund geringerer Störpotenziale bezogen auf Gewerbelagen, da die Gewerbelagen eine geringere Lärm-Sensibilität aufweisen und von der Ansiedlung einer Diskothek in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge ausgehen, in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen bleiben. Eine „ausnahmsweise Zulässigkeit“ bedeutet, dass jeweils eine Einzelfallprüfung erfolgt und die Baurechtsbehörde einen Ermessensspielraum hat, ob ein Vorhaben zugelassen wird. Hierbei ist eine Bewertung vorzunehmen, ob durch die Diskothek bzw. das Tanzlokal Störungen der Wohnungen für Betriebsinhaber / Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal entstehen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

Die Firma Markant plant eine weitgehende Zentralisierung ihres Verwaltungsbereichs in Offenburg. Die Anzahl der Mitarbeiter soll sich von derzeit 400 auf ca. 700 erhöhen. Um die zusätzlich benötigten Büroflächen zur Verfügung stellen zu können, wird auf dem Grundstücksteil der Firma Markant östlich der Hanns-Martin-Schleyer-Straße und nördlich der bestehenden Gebäude der Neubau eines Verwaltungsgebäudes erforderlich. Das neue Gebäude soll viergeschossig sein und eine Gesamthöhe von 15 m aufweisen. In dem betroffenen Bereich wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan zukünftig auf 15 m festgesetzt.

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

23.07.2012	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
02.06.2014	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
29.09.2014	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
13.10.2014	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
03.11. – 05.12.2014	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

## 6. 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 03.11. - 05.12.2014 zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

### 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

#### 6.2.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 20.10.2014

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*Mit der aktuell vorliegenden 6. Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll das Vergnügungstättenkonzept der Stadt Offenburg anlassbezogen weiter umgesetzt werden. Gegen eine solche systematische Steuerung mit entsprechender Begründung sind keine Bedenken zu äußern.*

*Weiterhin soll mit der Änderung einem hier bereits ansässigen Unternehmen eine 4-geschossige Ausführung eines Verwaltungsgebäudes und so eine vorausschauende betriebliche Erweiterung am jetzigen Standort ermöglicht werden. Dies wird begrüßt. Positiv hinzukommt, dass so auch ein effizienterer Umgang mit der knappen Resource Fläche ermöglicht wird.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.2 E-Werk Mittelbaden**

Schreiben vom 24.10.2014

Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:

- *Gegen die Änderung des genannten Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.*
- *Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.3 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.**

Schreiben vom 29.10.2014

*Wir begrüßen die verdichtete Bebauung, die durch die im Entwurf vorgesehenen neuen Gebäudehöhen möglich ist. Gleichzeitig schlagen wir vor, alle Bauhöhen im zentralen Gewerbegebiet generell um 3 m (ein Stockwerk) zu erhöhen, damit Grund und Boden besser genutzt wird und weitere Baugebiete vermieden werden. Ebenso werden künftige Höhenwünsche vorweggenommen. Das Gewerbegebiet ist weit genug von der Wohnbebauung entfernt, so dass aus unserer Sicht kein wesentlicher Nachteil für Waltersweier entsteht.*

*Für die zu erteilende Baugenehmigung bitten wir, als Wunsch der Umweltverbände darauf hinzuweisen, dass in die Bauhülle möglichst mehrere Nisthilfen (wartungsfrei) für Mauersegler und Fledermäuse eingeplant werden sollten. Die NABU- Ortsgruppe berät die Architekten gerne, falls das nötige Fachwissen noch nicht vorhanden ist. Begründung: Das Gewerbegebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Kinzig, zu Wiesenflächen und zum Stadtwald, also für die Natur wertvolle Landschaftsteile, die es zu unterstützen gilt. Die Aufforderung der*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*Landesregierung BW in der Naturschutzstrategie (Seite 23), vermehrt Mittel für "Natur am Bau" aufzuwenden, lässt sich sinnvollerweise auch auf Unternehmen übertragen.*

*Als Ausgleichsmaßnahme für die Bodennutzung bei Neubauten schlagen wir hier vor, Trockenmauern vorzuschreiben, um Kleinsäugern und Amphibien einen Ersatzlebensraum anzubieten. Diese Ausgabe ist sinnvoller, als für das gleiche Geld ein Gutachten anzufordern, mit der Feststellung, dass zwar nichts gefunden wurde, die Anwesenheit dieser Tiere aber nicht ausgeschlossen werden kann. Trockenmauern von 5 x 0,8 x 1m (l-b-h) halten wir für ausreichend.*

*Um das lokale Kleinklima zu verbessern schlagen wir vor, auf der Westseite der Straßenkreuzung ebenfalls großkronige Bäume für die Beschattung der Straße zu pflanzen.*

*Außerdem bitten wir um Prüfung, wie das kleine Waldbiotop am Fuß-/Radweg nördlich des TÜV langfristig Schutz und eine Aufwertung erlangen kann.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ sieht eine Höhenstaffelung der Bebauung von Westen nach Osten vor. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans sieht die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem Teilbereich des Bebauungsplans vor. Um das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist in den anderen Teilbereichen eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht vorgesehen. Durch die zukünftig zugelassene höhere Bebauung kann der Boden effizienter genutzt werden. Damit wird ein positiver Effekt für Natur und Landschaft erreicht. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt. Dabei kann nach § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verstöße vor, deshalb sind die vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen, wie die vorgeschlagenen Nisthilfen für Mauersegler oder Fledermäuse nicht erforderlich und damit auch nicht verbindlich vorgebar. Die Stadtverwaltung wird den Vorschlag aber an den Bauherrn weitergeben. Auch Trockenmauern zum Schutz von Kleinsäugern oder Amphibien können deshalb nicht vorgesehen werden. Nach §13 a BauGB lässt sich auch für das lokale Kleinklima keine Kompensationsnotwendigkeit ableiten. Die vorgeschlagenen Baumpflanzungen an der Kreuzung Römerstraße / Hanns-Martin-Schleyer-Straße können auch aus Sicht der Verkehrssicherheit nicht umgesetzt werden.

## **6.2.4 Netze BW GmbH**

Schreiben vom 04.11.2014

*Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Bestand.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Leitungen der Netze BW GmbH betroffen.

### **6.2.5 terranets bw**

Schreiben vom 07.11.2014

*Wie Sie den beigefügten Planunterlagen entnehmen können, verlaufen durch den östlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes die Schwarzwaldleitung DN 300 MOP 50 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terranets bw GmbH.*

*Die Gashochdruckleitung und die Kabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) verlegt.*

*Der Schutzstreifen ist durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dinglich gesichert.*

*In den Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden. Auch Dachvorsprünge oder sonstige Anbauten dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.*

*Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Schutzstreifenbereich unzulässig.*

*Vor diesem Hintergrund können wir dem Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Waltersweier“ auf Gemarkung Waltersweier nur zustimmen, wenn diese Vorgaben sowie die beigefügten Auflagen und Technischen Bedingungen der terranets bw GmbH im Rahmen der Gesamtplanung beachtet und eingehalten werden. Hierzu ist es notwendig, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Einhaltung dieser Sicherheitsbestimmungen hinzuweisen. Im zeichnerischen Teil ist der Verlauf der Gasfernleitungsanlagen gemäß der Planzeichenverordnung einschließlich des Schutzstreifens darzustellen und als von der Bebauung absolut freizuhalten- de Fläche auszuweisen.*

*Sollten sich im Rahmen der weiteren Planungen oder eventuellen Bodenerkundungen Näherungen im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckanlagen ergeben, bitten wir Sie, uns hierüber rechtzeitig in Kenntnis zu setzen.*

*Vor der Durchführung von Maßnahmen, die Auswirkungen auf die Gashochdruckanlagen haben können, ist die terranets bw GmbH Betriebsanlage Süd/Weier terranets bw GmbH, Betriebsanlage Süd/Weier, Dorfstraße 200, 77656 Offenburg, Telefon (07 81) 95 61-0, Telefax (07 81) 95 61-22 09 zu verständigen, damit die notwendigen Sicherheitsabstände abgestimmt werden können.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*Maßgeblich für die exakte Lage dieser Anlagen ist grundsätzlich deren Ausweisung durch unser Betriebspersonal, da die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den genauen Leitungsverlauf wiedergeben. Wir bitten Sie, die Unterlagen entsprechend dieser Stellungnahme zu ergänzen und uns weiter an dem Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind die Leitungen der terranets bw nicht betroffen, da keine zusätzliche Bebauung im Bereich der Leitungen ermöglicht wird.

### **6.2.6 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**

Schreiben vom 10.11.2014

*Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. a. Vorhaben:*

*Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG keine Bedenken:*

*Die beigefügte Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 05.11.2014 ist zu beachten*

*Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.*

#### Schreiben der DB Energie GmbH vom 05.11.2014

*Das betrachtete Gebiet liegt im Bereich der o.g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitungen. Die Leitungen verfügt über einen Schutzstreifenbereich von 60 m je 30 m beiderseits der Trassenachse).*

*Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.*

*Übernehmen Sie bitte in den Bebauungsplan als Festsetzungen:*

- 1. Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungssachse ist anzugeben.*
- 2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius (mindestens 9 Metern) zu den Fundamentkanten, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.*
- 3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.*
- 4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

- 
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gern. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
  6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem.. beigefügtem Merkblatt - Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen - einzuhalten.
  7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
  8. Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.
  9. Im Übrigen verweisen wir auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische - Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26. BImSchV - vom 16.Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
  10. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der "Verordnung über elektromagnetische Felder" - 26. BImSchV vom 16.Dez.1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbe- reich der Leitung bei weitem nicht erreicht.
  11. Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbe- reiches befinden.
  12. Darüber hinaus ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Unter- suchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfanges ist möglich.
  13. Wir bitten dies bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen und regen an, im Erläuterungsbericht unter „Nutzungskonflikte“ den gekennzeichneten Text mit aufzu- nehmen.
  14. Im Übrigen werden wir unsere Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsver- fahrens ausführlich darlegen.

Bitte beachten Sie, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Frei- gabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.*

*Bitte beziehen Sie uns zukünftig bereits beim Entwurf des Bebauungsplans mit ein und nicht erst, wie in diesem Fall, bei der 6. Änderung.*

*Bitte übersenden Sie uns zu gegebener Zeit einen genehmigten Bebauungsplan zu. Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplans hat die Deutsche Bundesbahn mit Schreiben vom 09.06.1992 die nachrichtliche Übernahme eines Schutzbereichs der 110-kV Leitung, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, von jeweils 10 m ab Trassenmitte gefordert. Die 110-kV Leitung ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt und ein Schutzstreifen von 10 m beiderseits der Trassenachse festgesetzt. Diese nachrichtliche Übernahme wird bei der 6. Änderung des Bebauungsplans beibehalten. Zusätzlich wird als nachrichtliche Übernahme aufgenommen, dass es innerhalb eines Schutzstreifens von 30 m Breite beiderseits der 110 kV-Leitung zu Einschränkungen bei der Bebauung kommen kann. Aus diesem Grund ist bei einer Bebauung innerhalb dieses Schutzstreifens die DB Energie frühzeitig zu informieren und die Planung der DB Energie zwingend zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

Bei den bisherigen Änderungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“, welche den Bereich der 110 kV-Leitung betroffen haben, wurde die Deutsche Bahn als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

### **6.2.7 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“**

E-Mail vom 18.11.2014

*Da die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltersweier“ keine entwässerungsrelevanten Sachverhalte betrifft, sind im Rahmen dieses Verfahrens keine gegenüber der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes geänderten Vorgaben erforderlich.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.8 Kabel BW GmbH**

E-Mail vom 19.11.2014

*Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.  
Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollte aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Kabel BW GmbH notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen am Bestandsnetz der Kabel NW GmbH vorgesehen.

### **6.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung**

Schreiben vom 20.11.2014

*Die Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster nicht überein. Mehrere Flurstücke wurden durch Zerlegung oder Verschmelzungen verändert. Teilweise sind die Flurstücksnummern durch die flächenhafte Farbsignatur verdeckt. Dem Bebauungsplan sollte ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu Grunde gelegt werden. Weiter Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Bebauungsplan wird ein aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde gelegt.

### **6.2.10 Regierungspräsidium Freiburg, Amt für Umwelt**

E-Mail vom 20.11.2014

*Aus Sicht der Fachreferate 54.1 und 54.4 des Regierungspräsidiums Freiburg bestehen zu der 6. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ keine Bedenken.*

*In der Umgebung des Flächennutzungsplanes befinden sich nach unserer Kenntnis kein IE- und Störfall-Anlagen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **6.2.11 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr**

E-Mail vom 02.12.2014

*Die Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Straßen. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Umnutzung einer bestehenden Diskothek sowie um eine Neufestsetzung einer maximalen Höhe eines Gebäu-*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*des von 9 auf 15m. Die vorgenannten Straßen sind von den Änderungen nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.*

*Gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ bestehen von unserer Seite keine Bedenken.*

*Alle übrigen Belange sind durch die unteren Verwaltungsbehörden zu prüfen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

E-Mail vom 03.12.2014

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

*Keine*

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

*Keine*

*3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken*

*Geotechnik*

*Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieurgeologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen:*

*Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

*Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.*

*Boden*

*Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.*

*Mineralische Rohstoffe*

*Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

*Grundwasser*

*Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*Es wird darauf hingewiesen, dass im näheren Umfeld des Plangebietes Erkundungsbohrungen für einen Bahn-Tunnel abgeteuft wurden. Weitere Informationen zum Stand des Vorhabens hat das LGRB nicht.*

*Bergbau*

*Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.*

*Geotopschutz*

*Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. Wir verweisen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.*

*Allgemeine Hinweise*

*Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.*

## Stellungnahme der Verwaltung

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

### **6.2.13 Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Offenburg, Ref.: 53.2 Gew.I.O.-Hochwasserschutz – Betrieb und Unterhaltung**

E-Mail vom 09.12.2014

*Vom Vorhaben ist der Landesbetrieb Gewässer im Regierungspräsidium Freiburg als Unterhaltungslastträger für die an den Bebauungsplan angrenzende Kinzig G.I.O. gerührt. Gegen die geplante 6.Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Waltersweier“ bestehen aus den von uns zu vertretenden Belangen der Deich- und Gewässerunterhaltung keine Bedenken. Dabei setzen wir voraus, dass die im Plangebiet liegenden Deichverteidigungswege und luftseitige Deichböschung von der Änderung nicht berührt sind.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans wird der Umgang mit Vergnügungsstätten geregelt und in einem Bereich höhere Gebäude zugelassen. Die Änderung des Bebauungsplans betrifft nicht die Deichverteidigungswege und luftseitigen Deichböschungen.

### **6.2.14 Handelsverband Südbaden e.V.**

Schreiben vom 10.12.2014

*Kürzlich haben Sie den Handelsverband darüber informiert, dass die oben bezeichnete Bebauungsplanänderung vorgesehen ist und der Gemeinderat die Offenlage beschlossen hat. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen ist vorgesehen der Ausweis eines Industriegebietes GI und von Gewerbegebieten GE. Unter Ziff. 1.1.2*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig sind, wobei diese Sortimente im Einzelnen aufgezählt werden. Diese Angebote des Handels sind in allen Teilen der Gewerbegebiete unzulässig, während andere Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Daneben werden in den festgesetzten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diskotheken/Tanzlokale können allerdings ausnahmsweise zugelassen werden. Die vorgesehenen Festsetzungen werden von Seiten des Handelsverbandes zur Kenntnis genommen und sind wohl begründet. Dies speziell im Bereich der unzulässigen Einzelhandelsortimente. Das wird von hier aus begrüßt. Weitergehende Hinweise oder Anregungen werden derzeit von hier aus nicht vorgenommen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **6.2.15 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Fax vom 12.12.2014

*Die mit Schreiben vom 16. Oktober 2014 übersandte 6. Bebauungsplanänderung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I Oberirdische Gewässer 1.2 und Ziffer III. Altlasten 3.3 genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:*

### *I. Oberirdische Gewässer*

*(Siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2).*

#### *1. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete*

##### *1.1 Sachstand*

*Die Planfläche wird nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken.*

##### *1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können*

*In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremen Hochwasserereignissen überfluteten Flächen sind in den betroffenen Bauleitplänen auf Basis des § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB (Bebauungsplan) bauplanungsrechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQextrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.*

*Durch eine hochwasserangepasste Bauweise ist die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

## 1.3 Rechtsgrundlagen

§§ 5 Abs. 2 WHG und 12 Abs. 2 WG

§§ 1 Abs. 3 und 7, 5 Abs. 3 Nr.1 und 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

§ 10 Abs. 4 VAwS

## 1.4 Möglichkeiten der Überwindung

keine

## 1.5 Hinweis/Handlungsempfehlung

*Da es sich bei den o.g. Plangebietten um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.*

*Die 2014 aktualisierte ressortübergreifende „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) veröffentlicht, ebenso wie Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen.*

*Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf*

*[http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel.pdf? blob-publicationFile](http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel.pdf?blob-publicationFile).*

## Stellungnahme der Verwaltung

Der gesamte Bereich befindet sich in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ und ist als Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet ist bereits zum größten Teil bebaut. Es wird als Kennzeichnung in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen, dass sich der Geltungsbereich in einem bei extremen Hochwasserereignissen hochwassergefährdeten Gebiet (HQ extrem) befindet.

## II. Abwasserentsorgung

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

*Gemäß den Antragsunterlagen soll unter anderem mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes die mittel- bis langfristige Entwicklung der Firma Markant mit dem Bau neu benötigter Büroflächen gesichert werden.*

*Angaben zur geplanten Entwässerung sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.*

*Wir gehen davon aus, dass von Seiten der Stadt Offenburg bzw. des Abwasserzweckverbandes Raum Offenburg die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden öffentlichen Kanalnetzes im Voraus ausreichend geprüft wurde.*

*Weiter weisen wir daraufhin, dass sofern im Zuge der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung das Versickern von unbelastetem Niederschlagswasser vorgesehen ist, hierfür gemäß Niederschlagswasserverordnung § 2 Abs.1 eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzureichen ist.*

*Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass das allgemein gültige Regelwerk der Abwassertechnik sowie die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW“ zu berücksichtigen sind.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Der überbaubare Bereich des Bebauungsplans hat sich gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert. Im Bebauungsplan sind Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt und in großen Bereichen bereits bebaut. Es erfolgen keine Änderungen bezüglich der Abwasserbeseitigung. Im Rahmen der Entwässerungsgenehmigungen der einzelnen Baugrundstücke werden das Erfordernis von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sowie die Einhaltung der Regelwerke geprüft. Eine differenzierte Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Ausweisung und Größe von Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen abhängig von der konkreten Bebauung ist, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht endgültig feststand.

### *III. Altlasten*

#### *1. Sachstand*

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind die nachfolgend genannten Altlastverdachtsflächen erhoben worden:*

##### *1.1 AS „Schaumstoffe Haitz“, Flst.-Nr. 1731, Objekt Nr. 05052:*

*Dieser Altstandort wurde erstmals im Rahmen der Vorklassifizierung altlastverdächtiger Flächen am 13. April 2001 erhoben. Im Zeitraum von 1982-1986 erfolgte hier Kunststoffverarbeitung, und von 1987 - 1998 Leichtmetallbau. Altstandort wurde im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser am 27. September 2012 auf Beweisniveau „BN=1“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung in „B“ Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Umnutzung in höherwertige Nutzung (Wohnbebauung)) über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ ist also nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.*

##### *1.2 AS „WTO Werkzeuge“, Flst.-Nrn. 1725 und 1741/3, Objekt Nr. 05053:*

*An diesem Altstandort wurden im Zeitraum von 1983 - 1998 Maschinenbauteile aus Stahl hergestellt. Im Jahr 1990 erfolgte der Neubau einer Containergrube für Späne-lagerung. Der Altstandort wurde im Zuge der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Grundwasser am 27. September 2012 auf Beweisniveau „BN=1“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.*

*Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.1 genannten identisch.*

*1.3 AS „SES Metallbau und Motoren Kimmig“, Flst.-Nr. 1728 und 1729, Objekt Nr. 05054: An diesem Altstandort wurden von 1983-1990 Motoren instandgesetzt bzw. von 1986- 1997 Metallbau betrieben. Der Altstandort wurde am 19. April 2000 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

*des Wirkungspfades Boden – Grundwasser auf Beweisniveau „BN=1“ mit dem Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ in „B“ Befassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.1. genannten identisch.*

*1.4 AS „Zimmerei In der Jeuch 2“, Flst.-Nr.1736, Objekt Nr. 06614:*

*An diesem Altstandort wurde im Zeitraum von 1997 - 2010 Holz verarbeitet.*

*Der Altstandort ist auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Hinblick auf den bewertungsrelevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 04. Oktober 2012 auf Beweisniveau "BN=1" in "OU =Orientierende Untersuchung" eingestuft worden.*

*Die Einstufung in "Orientierende Untersuchung" bedeutet, dass das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen bzw. eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder beeinträchtigt wird.*

*1.5 AS „Autohaus In der Liste 9“, Flst.-Nr. 1727, Objekt Nr. 06615:*

*An diesem Altstandort wurde im Zeitraum von 1976 - 2002 ein Autohaus mit Kfz Werkstatt betrieben.*

*Der Altstandort ist beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Hinblick auf den bewertungsrelevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser am 04. Oktober 2012 auf Beweisniveau "BN=1" in "OU = Orientierende Untersuchung" eingestuft worden.*

*Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.4 genannten identisch.*

*1.6 AS „Maschinenbau In der Jeuch 4“, Flst.-Nr. 1735, Objekt Nr. 06705:*

*An diesem Altstandort wurde Metallbau im Zeitraum von 1989 - 2003 betrieben. Der Altstandort ist beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage der Erhebungsunterlagen im Hinblick auf den bewertungsrelevanten Wirkungspfad Boden-Grundwasser am 04. Oktober 2012 auf Beweisniveau "BN=1" in "OU = Orientierende Untersuchung" eingestuft worden.*

*Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.4 genannten identisch.*

*1.7 AS „Spedition Im Drachenacker 9“, Flst.-Nr. 1722, Objekt Nr. 06663:*

*Im Zeitraum von 1999- 2002 war dieses Flurstück Sitz einer Spedition ohne Betriebshof. Ein Altlastverdacht konnte auf Basis der Erhebungsunterlagen ausgeräumt werden. Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 04. Oktober 2012 auf Beweisniveau "BN=1" in "A =Ausscheiden und Archivieren" eingestuft. Das bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.*

*1.8 AA „Im Drachenacker 2 am Kinzigdamm“, Flst.-Nrn. 1742 und 1743, Objekt Nr. 00898:*

*Bei diesem Altstandort handelt es sich um eine ca. 550 m<sup>2</sup> große Altablagerung. Hier wurde im Jahr 1976 eine bestehende Grube mit Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch verfüllt. Diese Altablagerung wurde auf Grundlage der Erhebungsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

21. Januar 1992 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ auf Beweismiveau „BN=O“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ nach historischer Erhebung eingestuft. Die Bedeutung der Einstufung ist mit der unter Punkt 1.7 genannten identisch.

## 2. Grundsätzliches

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, zu ändern und zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln.

Im Bebauungsplanverfahren ist deshalb stets zu klären, ob schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG vorliegen bzw. erhöht schadstoffhaltige Böden auf Grundlage von § 7 Abs. 3 KrW einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zugeführt werden müssen. Des Weiteren ist zu klären, ob Flächen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3, bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssen. Das setzt Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen bzw. Altlasten im zu überplanenden Bereich voraus, die so genau sind, dass sie als Abwägungsmaterial für eine umfassende Abwägung der jeweiligen Planungsebene ausreichen. Spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen die Kenntnisse über Altlasten so detailliert und umfassend sein, dass deren Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (z.B. Grundwasser, Boden) eingeschätzt und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewertet werden kann. Darüber hinaus sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nachteilige Auswirkungen der Altlasten auf die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten schutzwürdigen Belange (z. B. natürliche Lebensgrundlagen) zu berücksichtigen, auch wenn nicht mit einer unmittelbaren Gefährdung von Schutzgütern gerechnet werden muss. So ist z. B. bei der Feststellung von Belastungen des Bodens oder der Bodenluft auch eine mögliche Belastung des Grundwassers zu untersuchen, wenn eine evtl. erforderliche spätere Sanierung des Grundwasser im Falle einer zwischenzeitlich erfolgten Überbauung verhindert oder wesentlich erschwert werden würde. Die für eine Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erforderlichen Erkundungsschritte sollen stets in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgen.

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

### 3.1 Vorgaben

Die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltersweier“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Die Kenntnisse über die oben genannten sechs Altstandorte AS „Schaumstoffe Haitz“ (Objekt Nr. 05052), „WTO Werkzeuge“ (Objekt Nr. 05053), „SES Metallbau und Motoren Kimmig“ (Objekt Nr. 05054), „Zimmerei In der Jeuch 2“ (Objekt Nr. 06614), „Autohaus In der Liste 9“ (Ob-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

jekt Nr. 06615) und „Maschinenbau In der Jeuch 4“ (Objekt Nr. 06705) sind noch nicht ausreichend um eine umfassende Abwägung durchzuführen. Das Ziel der Abwägung, zu klären, ob die Altlasten der existierenden und der geplanten baulichen Nutzung einschließlich einer evtl. Versickerung entgegenstehen, ist mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erreichen. Des Weiteren kann mit dem derzeitigen Kenntnisstand nicht geklärt werden, ob die Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltersweier“ gekennzeichnet werden müssen. Dementsprechend sind Erkundungsmaßnahmen soweit durchzuführen, dass die altlastenspezifischen Kenntnisse so detailliert und umfassend sind, um das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt (Schutzgüter „Grundwasser, Boden...“) einzuschätzen und in Bezug zur geplanten Nutzung konkret bewerten zu können. Ggf. ist ein Sicherheits-, Sanierungskonzept, durch welches dokumentiert wird, dass die geplante Nutzung eine evtl. erforderliche Sicherung/Sanierung nicht beeinträchtigt, zu erstellen.

Als Träger der Bauleitplanung ist die Stadt Offenburg Erkundungspflichtiger. Hierzu ist anzumerken, dass die im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung“ der sechs Altstandorte AS „Schaumstoffe Haitz“ (Objekt Nr. 05052), „WTO Werkzeuge“ (Objekt Nr. 05053), „SES Metallbau und Motoren Kimmig“ (Objekt Nr. 05054), „Zimmererei In der Jeuch 2“ (Objekt Nr. 06614), „Autohaus In der Liste 9“ (Objekt Nr. 06615) und „Maschinenbau in der Jeuch 4“ (Objekt Nr. 06705) durchzuführenden Maßnahmen nach den Ziffern 8.3.1 und 9.2 Förderrichtlinien „Altlasten“ vom 25. März 2014 grundsätzlich zu 100 % förderfähig sind. Die Förderrichtlinien einschließlich der erforderlichen Formblätter sind in der Anlage beigefügt.

Für die Durchführung der „Orientierenden Untersuchungen“ ist ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro (Liste siehe Anlage) einzuschalten. Das Ingenieurbüro hat sich bezüglich der Festlegung des detaillierten Untersuchungsumfangs mit dem Landratsamt Ortenaukreis in Verbindung zu setzen.

Nach Ausarbeitung eines Honorarvorschlags (Kostenschätzung) durch das Ingenieurbüro ist ein Antrag (3-fach) auf Gewähren einer Zuwendung nach den Förderrichtlinien „Altlasten“ für die „Orientierende Untersuchungen“ dem Landratsamt Ortenaukreis zur Prüfung und Weiterleitung an das Regierungspräsidium Freiburg vorzulegen.

### 3.2 Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3,5 BauGB

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

§ 7 Abs. 3 KrW

### 3.3 Möglichkeiten der Überwindung

a) Die für eine umfassende Abwägung erforderlichen technischen Erkundungsmaßnahmen - wie unter Punkt 3. dargelegt - werden durchgeführt.

oder

b) der unter Ziffer 1.1 bis 1.6 genannte Sachverhalt ist unter Punkt „Altlasten“ im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes „Tal“ aufzunehmen. Im zeichnerischen Teil sind die Altstandorte gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 22.01.2015
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

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

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Altstandorte 1.1-1.6 werden im Bebauungsplan als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasten sind, gekennzeichnet. Die in der Stellungnahme unter Ziffer 1.1-1.6 beschriebene Sachverhalt wird unter dem Punkt Kennzeichnungen in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Der Stellungnahme wird somit entsprochen.

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

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

- bnNETZE GmbH, Schreiben vom 22.10.2014
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 22.10.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Schreiben vom 23.10.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 10.11.2014
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 27.11.2014
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 01.12.2014
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 05.12.2014
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46 Verkehr – Zivile Luftfahrtbehörde, E-Mail vom 15.12.2014

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz & Abfallrecht
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- Handwerkskammer Freiburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
- Naturschutzbund Offenburg

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

200/14

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Mahle, Britta

Tel. Nr.:  
82-2352

Datum:  
22.01.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Waltersweier" in Waltersweier,  
6. Änderung - Satzungsbeschluss

### 3. Weiteres Verfahren

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

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

02.03.2015	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
23.03.2015	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

### 4. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat im Rahmen des Offenlagebeschlusses in seiner Sitzung vom 24.09.2014 der Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

#### Anlagen:

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

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