



Stadt
Offenburg

**BEBAUUNGSPLAN
„Güterbahnhof-Nord 2“
OFFENBURG-BOHLSBACH**

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG
DES EINZELFALLS
GEM. §3c UVPG**

STADT OFFENBURG

JANUAR 2015

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

501.510.26.2-1

Dipl.-Ing. Assessor Jens Lüdeke

1 Anlass und Ziel der Planung

Beim geplanten Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ werden nicht mehr für Bahnzwecke benötigte Flächen des Güterbahnhofs Offenburg städtebaulich entwickelt und für Nutzungen gewidmet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt flächenmäßig 79.028m²

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 44.800 m². Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Tab. 1 Flächenbilanz des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“

Fläche Geltungsbereich	7,9 ha	100%
Sondergebiet SO Bahn	4,5 ha	57%
Gewerbegebiet GE	1,1 ha	14%
Bahnanlagen	1,3 ha	16,4%
Öffentliche Grünfläche	0,1 ha	1,2%
Verkehrsflächen	0,9 ha	11,4%

Grundlage der Planung für den Bereich Güterbahnhof ist der städtebaulichen Rahmenvertrag aus dem Jahr 2003 zwischen der Deutschen Bahn AG, Aurelis Asset GmbH und der Stadt Offenburg. Die Entwicklungsfläche Güterbahnhof wurde in vier Bauabschnitte unterteilt, um das Gesamtareal von 23 ha schrittweise realisieren zu können. Für die ersten drei Abschnitte sind die Bebauungsplanverfahren bereits abgeschlossen. Die Bauabschnitte I und II in Abbildung 1 entsprechen dem Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“, Bauabschnitt III entspricht „Güterbahnhof-Nord 1“ und Bauabschnitt IV entspricht „Güterbahnhof-Nord 2“. Der Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ befindet sich in der Gemarkung Offenburg-Bohlsbach.

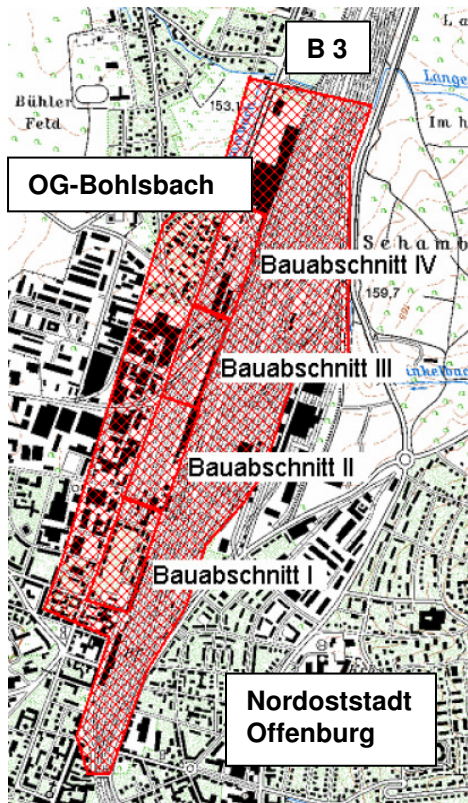


Abbildung 1: Bauabschnitte im Güterbahnhofsareal

Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des nördlichsten Teils des Güterbahnhofsareals geschaffen werden. Das Areal wird im Westen durch die Okenstraße, im Osten durch die Lärmschutzwand der Bahnanlage und im Norden und Süden durch die Grundstücksgrenzen des Betriebsgeländes der Firma Leber begrenzt.



Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsraums (entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“)

Ziel der Planung ist die Sicherung bestehender Nutzungen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans. Im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs soll der Betrieb von Gleisanschlüssen auch zukünftig ermöglicht werden. Weiter sind Art und Maß der zulässigen Bebauung so geregelt, dass bei künftigen Entwicklungen die Erfordernisse einer gestalteten Stadteinfahrt und nachbarlicher Belange berücksichtigt sind. Analog zu dem südlichen angrenzenden Güterbahnhofsareal ist im Bebauungsplanentwurf die Anlage eines neuen Rad- und Gehwegs sowie eines Grünstreifens an der Okenstraße vorgesehen, um den nördlichen Stadteingang von Offenburg aufzuwerten. Eine darüber hinausgehende innere öffentliche Erschließung des Betriebsgeländes ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Einzelhandelskonzepts gesteuert. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ ausgeschlossen werden sollen.

Weiter sollen auch Vergnügungsstätten gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg ausgeschlossen werden. Nur die Unterart Diskothek / Tanzlokal kann aufgrund geringerer Störpotenziale in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

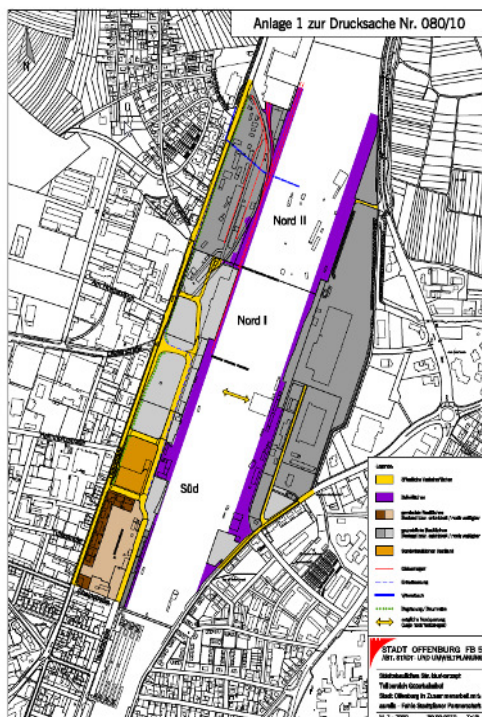


Abb. 3: Städtebauliches Strukturkonzept „Teilbereich Güterbahnhof“

2 Übergeordnete Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Stadt Offenburg ist im Landesentwicklungsplan (2002) als Oberzentrum ausgewiesen und dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum „Offenburg/Lahr/Kehl“ zugeordnet.

2.2 Regionalplan

Die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg gehört zur Region Südlicher Oberrhein. Der rechtsverbindliche Regionalplan stammt aus dem Jahr 1995 und hat seitdem zahlreiche Änderungen und Ergänzungen erfahren.

Offenburg liegt innerhalb des Verdichtungsbereiches Offenburg / Lahr / Kehl und am Kreuzungspunkt zweier Landesentwicklungsachsen:

- Freiburg / Emmendingen / Lahr / Offenburg / Achern / Bühl mit den Orten Offenburg, Bohlsbach, Bühl, Waltersweier, Weier, Schutterwald und
- (Strasbourg) / Kehl / Offenburg / Haslach / Hausach / Wolfach / Villingen-Schwenningen mit den Orten Offenburg, Bohlsbach, Bühl, Waltersweier, Weier.

Das Plangebiet ist als Gewerbefläche (nachrichtlich) dargestellt.

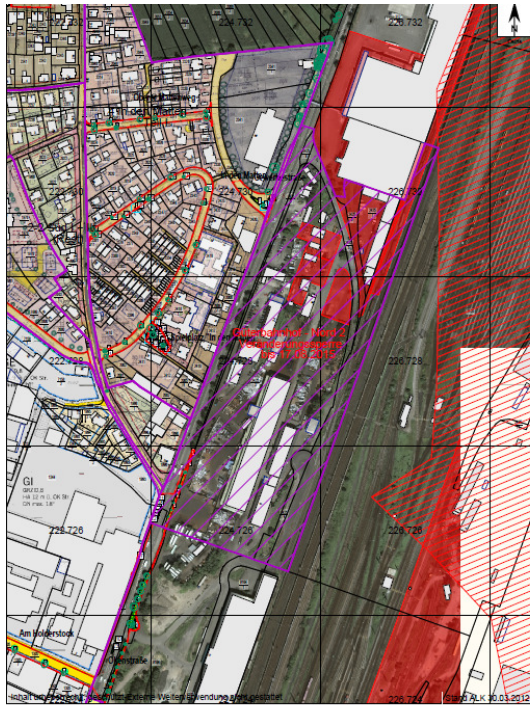
2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der seit 21.11.2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg enthält für den Planbereich des „Güterbahnhof-Nord 2“ die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ und „Bahnanlage“. Im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP wurde das Areal als „bevorzugtes Gebiet“ zur Entwicklung eines Gewerbegebiets eingestuft, da das Gelände bereits stark durch gewerbliche Nutzungen, sowie durch die angrenzenden Bahnanlagen und die B 3 geprägt ist.

Der derzeit noch in Aufstellung befindliche neue Landschaftsplan hat in der Biotoptypen- und Nutzungskartierung diesen Bereich als Gewerbegebiet erfasst.

2.4 Schutzgebietsausweisungen und -verträglichkeit

Natura 2000- Gebiete liegen in etwa 1,5 bis 2 km Entfernung nordöstlich von Bohlsbach. Es handelt sich um das EU-Vogelschutzgebiet „Kammbachniederung“ und um das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“. Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets sind durch die große Entfernung nicht möglich. Der Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ grenzt direkt im Osten des Bebauungsplangebiets im Schienenbereich an, ist jedoch von den Festsetzungen nicht vom Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ betroffen.



1:3295
15.01.2015


 Stadt Offenburg Stadtplanung und Baurecht

Abb. 5: Luftbildausschnitt mit Schutzgebietsausweisungen (Naturpark, direkt angrenzend), Darstellungen aus Baumkataster und Altlastenflächen

2.5 Umweltziele

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenwirkungen dar. Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:

- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 42 BNatSchG), soweit vorhanden.
- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB)
- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (§ 1 BodSchG)
- Erhalt der Grundwasserneubildung (§ 3a WG); Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll (§45b WG)
- Schutz von Flächen mit bioklimatischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)

- Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis und Erholungsraum der Menschen; geschützte Kulturdenkmale sind zu erhalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 13 und 14 BNatSchG)

- Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Richtwerte der TA-Lärm.

3 Wesentliche Inhalte der Planung

Das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ist bereits stark durch gewerbliche Nutzungen überprägt. Stellenweise befinden sich dort Lagerflächen und Industriehallen. Dazwischen eingestreut sind Ruderalfluren und sukzessive aufwachsendes Gebüsch. Direkt östlich an das Gelände grenzen die Bahnanlagen an. Im Westen ist das Gebiet durch die B 3 / Okenstraße begrenzt, an der abschnittsweise Alleebäume gepflanzt sind.

In diesem gewerblich und industriell geprägten Bereich wäre nach §34 BauGB auch jetzt schon eine weitergehende Nutzung zulässig. Die geplanten Festsetzungen (und Einschränkungen) im Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ stellen somit aus Umweltgesichtspunkten vom Prinzip her eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo (Plan Nullfall) dar.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist eisenbahnrechtlich als Bahnanlage gewidmet. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich die Okenstraße. Für das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2425/12 wurde die eisenbahnrechtliche Entwidmung beantragt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bedeutet dies, dass für die Grundstücke, bei denen die eisenbahnrechtliche Widmung weiterhin besteht, kein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt werden kann, welches der Nutzung als Bahnanlage widerspricht. Aus diesem Grund ist die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten bei diesen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Der Bereich, für den bereits die Entwidmung beantragt ist, kann als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die Bereiche, die nicht von Eisenbahnzwecken freigestellt werden, sollen im zukünftigen Bebauungsplan als Sondergebiete SO Bahn festgesetzt werden. Zulässig ist die Unterbringung von Bahnanlagen.

Zusätzlich sind im Sondergebiet SO Bahn 1-3 nicht erheblich belästigende bahnaffine Gewerbegebiete zulässig, soweit durch diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird. In den Sondergebieten SO Bahn 4-9 sind bahnaffine Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit durch diese die Bahnnutzung nicht beeinträchtigt wird. Östlich des Geh- und Radwegs entlang der Okenstraße wird südlich der zu entwidmenden Fläche ein Sondergebiet SO Bahn Grün festgesetzt. Zulässig sind Bahnanlagen. Im Bebauungsplanentwurf wird analog zu den südlich angrenzenden Güterbahnhofsarealen die Anlage eines neuen Rad- und Gehwegs und eines Grünstreifens entlang der Okenstraße vorgesehen. Damit soll der nördliche Stadteingang Offenburgs aufgewertet werden.

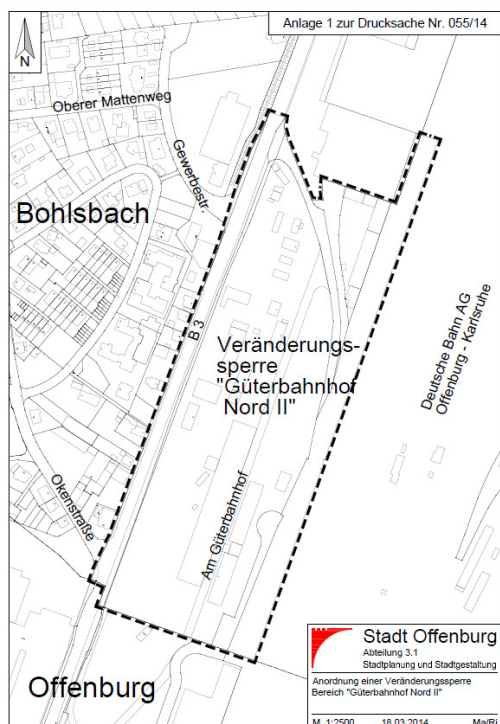


Abb. 4 Abgrenzung Bebauungsplan Güterbahnhof-Nord 2 (Veränderungssperre)

3.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in den Sondergebieten Bahn folgende Flächen und Maßnahme vorgesehen (gültig nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG):

- Pkw-Stellplätze und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden.
- im Plangebiet sind auf Baugrundstücken pro angefangener 1.000 m², abzüglich der für Pkw-Stellplätze erforderlichen Flächen mindestens jedoch einmal pro Grundstück, ein großkroniger heimischer Laubbaum in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume in der entsprechenden Qualität werden angerechnet.
- Stellplätze für Kfz sind mit großkronigen heimischen Laubbäumen in der Pflanzgröße 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu bepflanzen und zwar alle 6 Stellplätze (je 75 m² Stellplatzfläche) ein Laubbaum.
- Entlang der Ostseite der Okenstraße sind die festgesetzten Bäume zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Okenstraße muss auf der Ostseite bepflanzt werden mit Spitzahorn in Sorten, z.B. „Eurostar“. Als Sortierung ist eine Pflanzgröße von mindestens 18-20 cm Stammumfang bei der Pflanzung

und einem Kronenansatz von mindestens 2,30 m zu wählen. Baumscheiben müssen mindestens 6 m² umfassen, ist die Baumscheibe < als 8 m² muss der Unterbau des anschließenden Geh- oder Radweges durchwurzelbar gestaltet werden. Der Bereich der Baumscheiben ist durch geeignete Maßnahmen vor Befahren und Verdichtung zu schützen.

- Darstellung der Bodenverunreinigungen / Altlastenstandorte. In diesen Flächen sind besondere umweltschützerische Beteiligungsnotwendigkeiten bzw. Vorgehensweisen bei Erdarbeiten indiziert.

3.3 Anpflanzung und Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen sind in den Sondergebieten SO Bahn folgender Anpflanzungen bzw. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vorgesehen (gilt nicht für Bahnanlagen im Sinne von § 2 Abs. 3 AEG):

- Auf privaten Grünflächen erhalten sind Grünland und Pflanzung mit einheimischen Gehölzen und / oder Stauden anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 40% zu begrünen.
- Bei allen Gebäuden sind, sofern es sich dabei nicht um bestehende Bebauung handelt, mindestens 25% der jeweiligen Fassadenlänge durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als Mindestwert gilt 1 Pfl / 5 lfm Fassade. In begründeten Ausnahmefällen, in denen konstruktions- oder funktionsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Fassadenbegrünung abgesehen werden.
- bei Neubauten sind Flachdächer extensiv zu begrünen. In begründeten Ausnahmefällen, in denen nutzungsbedingt keine Begrünung möglich ist, kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden.

3.4 Lärmschutz

Zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan folgenden Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO bzw. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) getroffen:

In den Sondergebietsteilflächen SO Bahn 1-9 und in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1-2 sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN45691 nicht überschreiten

Tab. 2 Emissionskontingente $L_{EK,k}$ in dB

Baugebietsteilfläche	L_{EK} Tag dB(A)	L_{EK} Nacht dB(A)
GE 1, SO Bahn 8 und 9	58	43
SO Bahn 7	58	43
SO Bahn 6	54	39
GE 2, SO Bahn 4	59	46
SO Bahn 5	58	45
SO Bahn 1	65	50
SO Bahn 2	62	46
SO Bahn 3	60	43

4 Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 UVPG ist für Gewerbegebiete für die „in sonstigen Gebieten“ (im Unterschied zum Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich (siehe 4.1).

Nach §13 a sind Bebauungspläne der Innenentwicklung in einer Flächengröße von 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern (nach GRZ zu berechnen), wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe 4.2)

4.1 Prüfung des Einzelfalls nach den Kriterien von Anhang II UVPG

Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls richtet sich nach den Kriterien in Anlage 2 des UVPG und wird untergliedert in

- Merkmale des Vorhabens
- Standort der Vorhaben
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ist nach dem UVPG eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ vorgesehen, ist eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht auszulösen. Die zuständige Behörde prüft auf Grundlage eigener Informationen und der vom Träger des Vorhabens vorgelegten Unterlagen.

Das Gebiet des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ ist hinsichtlich der Fauna durch den Umweltbericht zum Güterbahnhof Süd bereits untersucht worden. Für die

Gesamtbeurteilung des Auftretens erheblicher Umweltauswirkungen (Screening) ist durch diese Umweltuntersuchungen im Bereiches Güterbahnhof Süd jedoch ausdrücklich Analogieschlüsse für den Bereich Güterbahnhof Nord 2 möglich (Umweltbericht Güterbahnhof Süd, S. 1).

4.1.1 Merkmale des Vorhabens

Kriterien gem. Anlage 2 UVPG	Überschlägige Angaben
1.1 Größe des Vorhabens	<p>Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche 35.537m². Die zulässige GRZ beträgt 0,8 und darf inklusive der Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.</p> <p>Die Bebauung des gesamten Bereichs wäre als §34 Gebiet bereits heute in mindestens dem gleichen Maße zulässig. Die geplante Bebauung „Güterbahnhof-Nord 2“ geht also nicht darüber hinaus.</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ ist ca. 79.000 m² groß und umfasst die Flurstücke Nr. 2425/3, 2425/4, 2425/5, 2425/6, 2425/7</p>
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>Für den Bereich des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ ist eine gewerbliche Nutzung geplant (GRZ 0,8, Gebäudehöhe max. 12m). Auch derzeit ist dort bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, dafür werden durch die Regelungen des Bebauungsplans lediglich bestimmte Nutzungsarten festgelegt.</p>
1.3 Abfallerzeugung	Keine negative Auswirkungen gegenüber Status-Quo erkennbar
1.4 Umweltverschmutzung	Keine negative Auswirkungen gegenüber Status-Quo erkennbar
1.5 Unfallrisiko	Keine negative Auswirkungen gegenüber Status-Quo erkennbar

4.1.2 Standort des Vorhabens

Kriterien gem. Anlage 2 UVPG	Betroffenheit
<p>2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets insbesondere als Fläche für Siedlung u. Erholung, für Land-, Forst-, u. Fischereiwirtschaft, für sonstige wirtschaftliche u. öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- u. Entsorgung (Nutzungskriterien).</p>	<p>Art und Umfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet insgesamt mit zulässiger Nutzung als Gewerbegebiet - Gute verkehrstechnische Anbindung - Keine Erholungsrelevanz.
<p>2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)</p>	<p>Art und Umfang:</p> <p>Gebiet im Bereich „Güterbahnhof-Nord 2“ ist durch vorhandene Nutzung bereits großflächig versiegelt und durch umgebende Nutzung (Industriegebiet, Straßen) bereits anthropogen stark überprägt und belastet.</p> <p>Bisher unversiegelte Fläche (Brachen) mit dementsprechend vorhandenen Bodenfunktionen, die jedoch durch umgebende Intensivnutzung vorbelastet sind, sowie Aufnahmepotential für Niederschläge.</p>
<p>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000 Gebiete - Naturschutzgebiete - Nationalparke und Nationale Naturmonumente - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete - Naturdenkmäler - Geschützte Landschaftsbestandteile - Gesetzlich geschützte Biotope - Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete nach WHG - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere Zentrale Orte i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG) - In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. 	<p>Art und Umfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - Oberzentrum lt. Regionalplan - nicht vorhanden

4.1.3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Versiegelung bis zu 90% möglich; dementsprechend Verlust der Bodenfunktionen	Die maximal mögliche Versiegelung mit von GRZ 0,8 bzw. GRZ 0,9 geht nicht über das bereits jetzt planungsrechtlich zulässige Maß hinaus.
Wasser	Versiegelung bis zu 90 % möglich; dementsprechend Reduzierung Grundwasserneubildung, jedoch weiterhin Zuführung unverschmutzten Regenwassers	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Verminderung der Wirkungen durch geringfügige Retention infolge Dachbegrünung.
Luft / Klima	Versiegelung bis zu 90% möglich; geringfügig lokal Erwärmung möglich.	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Minimierung bzw. Verbesserung der Wirkungen auf Luft / Klima gegenüber dem derzeit zulässigen Zustand infolge Dachbegrünung und Baumpflanzungen.
Tiere	Versiegelung bis max. 90%; verbleibende Wertigkeit als Lebensraum gering	<p>Im Jahr 2006 wurde eine faunistische Untersuchung des gesamten Güterbahnhofsareals vorgelegt. Diese bezieht sich auf die Artengruppen Vögel, Reptilien (Mauereidechsen), Heuschrecken und Wildbienen (Büro Laufer 2006).</p> <p>Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Verminderung der Wirkungen durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen. Es gehen bereits durch umgebende Nutzungen belastete Lebensräume verloren.</p> <p>Es sind im Umweltbericht Güterbahnhof Süd für den Bereich Güterbahnhof Nord 2 Haussperling und Mauersegler vorkommen festgestellt worden (bundesweit auf Vorwarnliste der Roten Liste) (Umweltbericht Güterbahnhof Süd, S. 22). Auch die Mauereidechse sind auf den Gewerbeflächen punktuell und auf den Schienenflächen flächig verbreitet (landes- und bundesweit laut Rote Liste stark gefährdet, Art des Anhangs IV der FFH-RL) (Umweltbericht Güterbahnhof Süd, S. 24). Weiterhin sind auf den Schienen/Schotterflächen Vorkommen von blauflügeliger Ödlandschrecke und Blauflügeliger Sandschrecke (beide landesweit laut Rote Liste stark</p>

		<p>gefährdet) sowie von Weinhähnchen (Vorwarnliste der Roten Liste) festgestellt worden. Auch mehrere Wildbienenarten sind v.a. im Gleis/Schotterbereich festgestellt worden (Gelbbindige Furchenbiene, Weißfleckige Wollbiene, Möhren-Sandbiene, Schuppenhaarige Kegelbiene – gefährdet laut Rote Liste, Filzzahn-Blattschneiderbiene – gefährdet laut Rote Liste, Esparsetten-Sandbiene- gefährdet laut Rote Liste).</p> <p>Es stehen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna zu besorgen, da im Bereich der Tiervorkommen (Schienenbereich) keine Nutzungsänderung durch den Bebauungsplan bewirkt wird.</p>
Pflanzen	Versiegelung bis zu 90% möglich; verbleibende Wertigkeit als Lebensraum gering	<p>Eine floristische Bestandsaufnahme für den Bereich Güterbahnhof Nord 2 erfolgte im Jahr 2002:</p> <p>Entlang der Straßen stehen teilweise Straßenbegleitgrün in Form von Spitzahorn, Bergahorn und Hainbuchen. Der südliche Teil des Planbereichs „Güterbahnhof-Nord 2“ ist, mit Ausnahme von schmalen Streifen mit ausdauernder Ruderalflora trockenwarmer Standorte und naturraum- oder standortfremden Hecken, als fast vegetationslos erfasst. Nach Norden hin nimmt die Vegetation mit Birken, Gestrüpp und Sukzessionsweidenbüsch wieder zu. Weiterhin befinden sich hier Flächen mit ausdauernder Ruderalflora trockenwarmer Standorte. Auf dem Gelände finden sich außerdem Walnuss, Sommerlinde, Birken, Silberahorn, Zierkiefer und Hainbuchen (Büro Faktorgrün, 2002).</p> <p>Es wird eine dauerhafte Versiegelung von bis zu 90% ermöglicht. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig. Verminderung der Wirkungen durch Dachbegrünung und Eingrünung / Baumpflanzungen. Das Vorkommen von Biotoptypen und Arten mit naturschutzrechtlicher oder artenschutzrechtlicher Relevanz ist nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen in der Okenstraße und auf Parkplatzflächen sowie die vorgesehenen Rankgewächse werden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt gegenüber dem derzeit zulässigen Eingriff sogar noch verringert werden.</p>
Landschaft	Belastung durch Umgebung / Industriegebiet und Straßen bereits vorhanden	Verminderung bzw. Kompensation der Auswirkungen durch geplante Baumpflan-

	den	zungen entlang Okenstraße
Kultur- / Sachgüter	Kulturgüter nicht betroffen; Sachgüter: nicht betroffen	Keine Auswirkungen
Mensch	Zunahme Verkehr möglich	<p><u>Erholung</u> Das Areal ist derzeit nicht zugänglich und daher von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung.</p> <p>Zunahme Verkehr geht nicht über das derzeit bereits mögliche Ausmaß hinaus. Zunehmender Verkehr nur im für die Umgebung verträglichen Ausmaß zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf Wohngebiete / Erholung unerheblich.</p>

4.2 Prüfung der Kriterien gemäß Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) (BauGB)

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Prüfung erfolgt (siehe 4.1 Punkt 1.1)
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Prüfung erfolgt. Es ist keine Beeinflussung anderer Pläne und Programme erkennbar
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Prüfung erfolgt. Aus umweltbezogenen Erwägungen ist der Bebauungsplan zu befürworten, da er gegenüber dem Status-Quo aus Umweltsicht vorteilhaft ist
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Prüfung umweltbezogener Probleme erfolgt (siehe 4.1)
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Prüfung erfolgt. Nationale und Europäische Umweltvorschriften sind bei der Einzelfallprüfung mit eingeflossen (siehe 4.1).
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Prüfung der Auswirkungen erfolgt (siehe 4.1).
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Prüfung erfolgt. Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu befürchten.
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Prüfung erfolgt. Umweltrisiken insbesondere bei Unfällen sind durch die Wirkungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Prüfung des Umfangs und der

	räumlichen Ausdehnung der Auswirkungen erfolgt (siehe 4.1)
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Prüfung der Sensibilität des Gebiets ist hinsichtlich der natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung durch den Bebauungsplan erfolgt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
2.6folgende Gebiete:	
2.6.1Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.2Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Beeinträchtigung
2.6.3Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	keine Beeinträchtigung
2.6.4Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.5gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.6Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.7Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	keine Beeinträchtigung
2.6.8Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	keine Beeinträchtigung
2.6.9in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine Beeinträchtigung

4.3 Gesamtschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2“ und die damit gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung einhergehende Änderung wurden einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich der Umweltverträglichkeit unterzogen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass nach den Kriterien des Anhangs 2 des UVP Gesetzes und nach den Kriterien der Anlage 2 (zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) BauGB keine Hinweise gefunden wurden, die einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung entgegenstehen würden.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Ortsbegehung am 20.01.2015, des Umweltberichts zum Bebauungsplan Güterbahnhof Süd (mit faunistischen Untersuchungen auch des Güterbahnhof Nord 2) sowie der Lage des Gebiets in einem vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet, das bereits fast vollständig versiegelt und erheblich anthropogen überformt ist, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale, sowie Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass sich umweltrelevante Veränderungen gegenüber der derzeit bereits zulässigen Nutzung sogar insgesamt positiv auswirken.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG durchzuführen.

5 Quellen

Bund-Länder-Arbeitskreis „UVP“: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (2003)

AG Qualitätsmanagement der UVP-Gesellschaft: Leitlinien für eine gute UVP-Qualität (2006)

Umweltbericht Bebauungsplan Güterbahnhof-Süd Offenburg, durchgeführt durch das Fachbüro Landschaftsökologie und Planung (Gaede und Gilcher), im Auftrag der a-relis real estate

6 Anhang: Fotos Bestand Güterbahnhof Nord

Foto 1 Südlicher Bereich Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“: großflächig versiegelt, geringfügige Spontanvegetation



Foto 2 Mittlerer Bereich Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“: vorhandenen Gewerbebetriebe, vollversiegelt



Foto 3: Südlicher Bereich Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“: Geringwertiges, verschmutztes Kleingewässer



Foto 4: Östlicher Bereich Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“: Birkenvorkommen



Foto 5: Nordwestlicher Bereich (GE Fläche) Bebauungsplan „Güterbahnhof Nord 2“: sehr geringwertige, gekieste Fläche



Foto 6: Nordwestlicher Bereich (GE-Fläche) Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“: versiegelter Bereich, ein wertvoller Baum vorhanden



Foto 7: Nordwestlicher Bereich Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“: Brachfläche mit Birkenvorkommen



Foto 8: Nordöstlicher Bereich *Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“*: Schienenbereich, mit wertvollerem Artenvorkommen (Reptilien, Heuschrecken): keine Nutzungsänderung



Foto 9: Südwestlicher Bereich *Bebauungsplan „Güterbahnhof Nord 2“*: Baumbestand entlang Okenstraße

