

BEBAUUNGSPLAN NR. 16
„Güterbahnhof-Nord 2 –
Ausschluss von Vergnügungsstätten“
Gemarkung Bohlsbach

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

STADT OFFENBURG

27.07.2015

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.3110.26.2-16

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Regelung von Vergnügungsstätten war eine Bauvoranfrage für eine Spielhalle im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans im Jahr 2011. Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hatte bereits am 11.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2“ aufzustellen, um auch im nördlichen Bereich des Güterbahnhofareals die zukünftig zulässigen Nutzungen verbindlich zu regeln. Zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung während dem Aufstellungsverfahren wurde am 19.12.2011 eine Veränderungssperre erlassen. Aufgrund der noch bestehenden eisenbahnrechtlichen Widmung konnte das beabsichtigte qualifizierte Bebauungsplanverfahren noch nicht weiter fortgeführt werden. Zunächst wird daher ein einfacher Bebauungsplan zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgestellt. Ein qualifizierter Bebauungsplan soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden.

Ziel des zukünftigen Bebauungsplans ist es, Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen und auf diese Weise mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Entscheidung, Vergnügungsstätten in diesem Gebiet künftig auszuschließen, beruht auf den „Empfehlungen des Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption“ vom 04.05.2011. Dieses Gutachten wurde durch den Gemeinderat am 30.05.2011 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und stellt eine Leitlinie für den Umgang mit Vergnügungsstätten in Offenburg dar.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 2425/5, 2425/6, 2425/7 und im Osten durch die westliche Lärmschutzwand der Rheintalbahn begrenzt. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Gemarkungsgrenze Offenburg/Bohlsbach. Der westliche Rand der Okenstraße bzw. im weiteren Verlauf der Bundesstraße 3 ist die Grenze des Bebauungsplans im Westen.

3. Bebauungsplanverfahren

Bei dem Bebauungsplan „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ handelt es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet, welches bisher als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 b BauGB enthält. In dem künftigen Bebauungsplan wird entsprechend § 9 Abs. 2 b BauGB der Umgang mit Vergnügungsstätten geregelt.

Mit einem solchen Bebauungsplan soll entsprechend dem Gesetzestext entweder eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen, anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten, verhindert werden. Mit der Erstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ werden beide im Gesetz definierten Ziele verfolgt, wie in Kapitel 6.1 erläutert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, abgesehen von der baulichen Nutzungsart Vergnügungsstätte, weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auf die frühzeitige Beteiligung wird verzichtet.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar. Da der Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festsetzt und die in ihm getroffenen textlichen Festsetzungen der Darstellung des Flächennutzungsplans nicht widersprechen, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Güterbahnhofareals. Durch seine Lage an der nördlichen Stadteinfahrt nimmt das Plangebiet eine besondere städtebauliche Funktion ein.

Auf dem größten Teilbereich des Plangebiets befindet sich der bestehende Betrieb eines Rohstoffhändlers. Auf dem restlichen Bereich befinden sich unterschiedliche Gewerbebetriebe, außerdem ist der östliche Teilbereich als Bahnanlage genutzt. Eine Besonderheit des Plangebiets stellt der bestehende Bahnanschluss dar. Dieser direkte Bahnanschluss einer gewerblich genutzten Fläche ist innerhalb des Stadtgebiets Offenburg nahezu einzigartig.

6. Planinhalt

6.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Mit dem zukünftigen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2b BauGB festgesetzt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Die Unterart Diskothek / Tanzlokal kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Das unter Punkt 1 genannte Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption führt verschiedene Gründe zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten auf, welche insbesondere auch die in § 9 Abs. 2b BauGB genannten Zielsetzungen betreffen.

Gemäß dem Gutachter wird die weitere Entwicklung des Standortes Güterbahnhof (Plangebiet) in erster Linie durch die zukünftige Nutzung der früheren Bahnflächen bestimmt. Die Flächenreserven bieten die Chance einer Stabilisierung und Stärkung der vorhandenen gewerblichen Nutzung. Eine Besonderheit im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 2 – Ausschluss von Vergnügungsstätten“ stellt der bestehende Bahnanschluss dar, durch welchen das Gebiet vor allem für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbes geeignet ist

und über eine im Stadtgebiet Offenburg nahezu einmalige Infrastruktur verfügt. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde aus diesem Grund eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets darstellen.

Die Störung und Beeinträchtigung von angrenzenden Wohnfunktionen, wie sie in unmittelbarer Nähe des Plangebiets auf der westlichen Seite der Bundesstraße 3 in festgesetzten Mischgebieten und einem Allgemeinen Wohngebiet bestehen, sind gemäß Gutachter weitere Konfliktpunkte, die durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verhindert werden sollen. Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen in Gebieten, in denen Vergnügungsstätten nicht allgemein zulässig sind, besteht laut Gutachter die Gefahr einer Störung des sensiblen Bodenpreisgefüges, da sie in der Lage sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen.

Der Gutachter empfiehlt weiter, die Unterarten Diskotheken / Tanzlokale aufgrund geringer Störpotenziale auf Gewerbelagen künftig ausnahmsweise zuzulassen. Wie im Gutachten dargestellt, haben diese Betriebe in der Regel keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge, außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität.

Bei der Prüfung, ob die Ausnahmenvoraussetzungen vorliegen, ist in jedem Einzelfall eine Bewertung vorzunehmen, ob durch die Diskothek bzw. das Tanzlokal Störungen z.B. aufgrund von Lärm- und Verkehrsbelastungen auf die benachbarten Wohnlagen entstehen.

7. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u.a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Davon unabhängig sind die betroffenen Umweltbelange in der Bauleitplanung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält und so der Regelungsinhalt auf eine Nutzungseinschränkung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten beschränkt ist, werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet.

Es werden keine weiteren Festsetzungen wie etwa zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise vorgenommen. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter und auf Belange des Umweltschutzes nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Altstandorte. Der Altstandort „Mineralöl Shell“ (Objekt Nr. 00412) wurde im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. Am Altstandort wurden in der Zeit von 1928 bis 1984 Mineralöle und Mineralölprodukte gelagert. Am Altstandort sind bei Orientierenden Untersuchungen Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffen und leicht flüchtigen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol)

festgestellt worden. Im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführte Untersuchungen des Grundwassers ergaben im Jahr 2005 keine Anhaltspunkte auf Kontaminationen mit den vorgenannten Schadstoffen. Der Altstandort wurde daraufhin am 16. Juni 2005 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B= Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Der Altstandort „Tanklager BP“ (Objekt Nr. 00760) wurde ebenfalls im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. In der Zeit von 1927 bis 1983 wurden dort Mineralöle und Mineralölprodukte gelagert. Orientierende Untersuchungen ergaben auch an diesem Altstandort Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und leicht flüchtigen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol). Im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführte Untersuchungen des Grundwassers ergaben im Jahr 2005 keine Anhaltspunkte auf Verunreinigungen mit den vorgenannten Schadstoffen. Der Altstandort wurde daraufhin am 16.06.2005 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Der Altstandort „Tanklager Klöckner“ (Objekt Nr. 00761) wurde beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 7.11.1996 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN=1“ in „Orientierende Untersuchung“ (OU) eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsfläche in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Tatsache, dass im Umfeld zahlreiche Altstandorte im Auftrag der Deutschen Bahn AG untersucht worden sind, ist nicht auszuschließen, dass Letzteres auch für den Altstandort „Tanklager Klöckner“ gilt. Sofern solche Untersuchungen durchgeführt worden sind, sind die daraus resultierenden Ergebnisse nicht an das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, weitergeleitet worden.

Der Altstandort „Tanklager Nitag“ (Objekt Nr. 00762) wurde ebenfalls im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. In der Zeit von 1927 bis 1983 wurden dort Mineralöle und Mineralölprodukten gelagert. Orientierende Untersuchungen ergaben auch an diesem Altstandort Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und leicht flüchtigen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol). Im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben im Jahr 1999 keine Anhaltspunkte auf Verunreinigungen des Grundwassers. Nach Weiterleitung der entsprechenden Untersuchungsergebnissen im Jahr 2012 wurde der Altstandort daraufhin am 5.11.2012 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-

Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Der Altstandort „Tanklager ESSO Offenburg“ (Objekt Nr. 05041) wurde im November 1999 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. An diesem Altstandort wurden in der Zeit von 1931 bis 1993 Mineralöle und Mineralölprodukte gelagert. Darüber hinaus wurde dort eine Tankstelle betrieben. Der Altstandort ist beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN = 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

Der Altstandort „Spedition Leible“ (Objekt Nr. 06785) wurde im Februar 2000 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. An diesem Standort befand sich im Zeitraum von 1951 bis 1991 der Betriebshof der Spedition, auf dem von 1964 bis 1991 auch eine Betriebstankstelle in Betrieb war. Auch dieser Altstandort ist beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN = 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

Der Altstandort „DB AS Schrottplatz Fa. Amend LL14“ (Objekt Nr. 06792) wurde im Auftrag der Deutschen Bahn AG im Jahr 2000 untersucht. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, erst im Jahr 2013 Vorlauf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Güterbahnhof-Nord 1“ in dessen Gebiet ein Teil des Altstandortes liegt, zur Verfügung gestellt worden. Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Untersuchungsergebnisse wurde der Altstandort am 24.01.2014 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ am 13.04.2000 auf Beweisniveau „BN = 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Der Grundwasserschadensfall „Leber Rohstoffe GmbH“ (Objekt Nr. 06831) im Jahr 2012 wurde durch einen Emulsionseintrag in den Untergrund hervorgerufen und wurde nach erfolgtem Abpumpen der Emulsion an einem Sanierungspegel mit nachfolgender einjähriger Kontrolle beim Landratsamt Ortenaukreis am 04.03.2014 hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die oben genannten Altstandorte sind im textlichen Teil des Bebauungsplans als Kennzeichnungen aufgenommen.

8. Kosten

Der Stadt Offenburg entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Folgekosten.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin