



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	10.07.2017	öffentlich
2. Gemeinderat	24.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Das städtebauliche Konzept ist den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.
2. Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd III“ in Bohlsbach mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Süd III“ in Bohlsbach wurde eingeleitet, um die Entwicklung eines Seniorenzentrums mit betreutem Wohnen zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ wurde am 09.05.2016 vom Gemeinderat gefasst (vgl. Vorlage 010/16).

Das Wettbewerbsverfahren des Paul-Gerhardt-Werks e.V. als kooperatives Dialogverfahren dauerte von März 2016 bis November 2016. Sowohl Vertreter der Verwaltung als auch des Gemeinderates wurden im Rahmen der Preisgerichtssitzung in das Verfahren eingebunden. Zwei bearbeitende Arbeitsgruppen lagen mit ihren Entwürfen qualitativ gleichauf. Das Paul-Gerhardt-Werks e.V. hat die Arbeitsgemeinschaft FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft, Dossenheim, mit der Werkgruppe Lahr Architektenpartnerschaft, Lahr, beauftragt das Vorhaben zu realisieren. Das Wettbewerbsergebnis ist der Vorlage als Anlage 2 zu entnehmen.

Zwischenzeitlich wurde auf der Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts der Bebauungsplanentwurf erstellt, der jetzt öffentlich ausgelegt werden soll (vgl. Kapitel 8).

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Süd III“ eingegangenen Anregungen und deren Abwägungsvorschläge durch die Verwaltung sind in Kapitel 10 dargelegt. In der Ortschaftsratsitzung am 13.12.2016 wurde öffentlich über das Vorhaben durch den Vorhabensträger informiert.

In Kapitel 11 ist das geplante weitere Verfahren dargestellt.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

Ziel A2: „Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.“

Ziel D2: „Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

3. Anlass und Ziel der Planung, Sachstand

Das Paul-Gerhardt-Werk e.V (PGW) beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1976/1 und 1981 (siehe Anlage 2) ein Seniorenzentrum mit 90 Pflegeplätzen und einer Kurzzeitpflege zu errichten. Ein ursprünglich durch die Gemibau geplantes ergänzendes betreutes Wohnen wird nun durch das PGW selbst umgesetzt. Das hierfür vorgesehene, westliche Grundstück wurde bereits von der Gemibau an das PGW verkauft. Um diese Nutzungen zu realisieren und ungenutzte Flächen einer Bebauung zu zuführen, soll der Bebauungsplan geändert werden. Hierfür wurde am 09.05.2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst (vgl. Drucksache 010/16).

Die Gemibau und das Paul-Gerhardt-Werk e.V. haben einen Wettbewerb in Form eines kooperativen Dialogverfahrens für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen durchgeführt. Der Wettbewerb umfasste einen Realisierungsteil (Seniorenzentrum) und einen Ideenteil (betreutes Wohnen). Das Seniorenzentrum wurde in der Vorlage 010/16, Kapitel 6, beschrieben.

In dem kooperativen Dialogverfahren sollte ein Partner gefunden werden, der das Vorhaben plant und schlüsselfertig erstellt. Es wurde ein Angebot für die Planung und die schlüsselfertige Erstellung durch einen Totalunternehmer als Generalübernehmer, Generalunternehmer oder Bergergemeinschaften als Bauunternehmen und Architekten (ARGE) erwartet.

Die bisher als Spielplatz festgesetzte Fläche, die bisher noch nicht realisiert wurde, kann aufgrund eines nicht mehr notwendigen Realisierungserfordernis als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden (siehe Anlage 3).

4. Städtebauliches Konzept und Wettbewerbsverfahren

Das Plangebiet liegt im Süden der bestehenden Bebauung des Ortsteils Bohlsbach innerhalb der Stadt Offenburg. Es ist nahezu eben. Es bildet den Übergang zwischen der Bebauung des Ortsteils Bohlsbach und der von Süden heranrückenden gewerblichen Nutzung.

Das Paul-Gerhardt-Werk e.V. und die Gemibau haben einen Wettbewerb in Form eines kooperativen Dialogverfahrens für die Vergabe der Planungs- und Bauleistungen durchgeführt. Der Wettbewerb umfasste einen Realisierungsteil (Seniorenzentrum) und einen Ideenteil (betreutes Wohnen). Das Ergebnis des Wettbewerbs dient als Grundlage für das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 4).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Die Stadt Offenburg wurde eng in das Wettbewerbsverfahren eingebunden. Die Stadt wurde zu den Zwischenständen der Präsentationen fachlich angehört. Teilnehmer der Jurysitzung waren u.a. Gemeinderäte und Vertreter der Stadtverwaltung. Die Jurysitzung fand am 9.11.2016 statt.

- 4 Arbeitsgemeinschaften haben an dem Wettbewerblichen Dialog teilgenommen.

4.1. Wettbewerbsergebnis

Zwei Arbeiten wurden qualitativ mit dem 1. Rang bewertet. Die Autoren einer dieser zwei Arbeiten wurden vom Paul-Gerhardt-Werk e.V. mit der Realisierung beauftragt. Es handelt sich hierbei um die ARGE FWD Hausbau- und Grundstücksgesellschaft, Dossenheim, mit der Werkgruppe Lahr Architektenpartnerschaft, Lahr. Nachfolgend wird die Bewertung der Jury für den Entwurf dargestellt (siehe auch Anlage 4):

„Durch die windmühlenartige Anlage gelingt es den Verfassern gut auf die Geometrie des Grundstücks und die unterschiedlichen Nachbarschaften zu reagieren. Zudem entstehen gut proportionierte und nutzbare Bereiche. Die Stellplätze sind den jeweiligen Eingangsbereichen zugeordnet und auf selbstverständliche Art und Weise in die Außenanlagen integriert.

Der Besucher wird über einen angenehm proportionierten Vorplatz in das Gebäude geführt und betritt dieses an zentraler Stelle. Der I-geschossige Allgemeinbereich mit dem Mehrzwecksaal ist auch gut für externe Veranstaltungen des Stadtteils nutzbar. Die Figur gewährleistet kurze Wege und eine gute Ver- und Entsorgung. Ein separierter Anlieferhof wird über die Parkplatzanlage im Westen erschlossen.

Die Pflegezimmer sind in zwei Gebäudeflügeln als Zweibund organisiert. Der Zugang erfolgt über einen spiegelbildlich organisierten Allgemeinbereich der eine hohe Aufenthaltsqualität mit Orientierungen nach zwei Himmelsrichtungen verspricht. Ess- und Wohnbereiche sind gut abbildbar, eine gute Möblierbarkeit ist gegeben. Die Freiraumbezüge sind vorbildlich, das Angebot einer Dachterrasse auf dem Allgemeinbereich wird positiv bewertet.

Die Gestaltungsspielräume in Bezug auf das Bewohnerzimmer werden optimal genutzt. Die mäandrierenden Trennwände ermöglichen Nischen in denen Einbauschränke platzsparend integriert werden können.

Die Brandschutzkonzeption ist gut entwickelt, bedarf jedoch hinsichtlich der Rettungsweglängen einer Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde.

Die Qualität der Fassadengestaltung wurde in der Jury kontrovers diskutiert. Die Einschätzungen spiegeln das Spektrum zwischen zeitloser Eleganz und möglicher Monotonie wieder. Die Fassadenplanung sollte im Falle der Auswahl noch einmal überprüft werden.

Der Entwurf ist eine auf den Ort maßgeschneiderte Lösung die sich selbstverständlich einfügt. Er zeugt von einer hohen Funktionalität und bedient sich bewährter Muster für die Organisation eines Pflegeheims.“

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

4.2. Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses

Da das PGW eine Arztpraxis im Erdgeschoss des westlich gelegenen Gebäudes für betreutes Wohnen realisieren möchte, wurde die Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss für die Wohnnutzung geprüft. Aufgrund der umgebenden Bebauung (12 bzw. 6 - 8 Geschosse) sind auch 6 Geschosse an dieser Stelle (Ideenteil) grundsätzlich städtebaulich vertretbar.

Insofern wurde dieses Gebäude im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis nun um ein Geschoss auf sechs Vollgeschosse und eine maximal zulässige Höhe von 18,50 m erhöht.

Marginale Änderungen ergaben sich bei der Anordnung der Stellplätze im Vergleich zum Wettbewerbserwurf.

Aufgrund von Leitungen können nicht alle im Wettbewerbsergebnis dargestellten Bäume entlang der Bühlerfeldstraße realisiert werden.

Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt (siehe Anlage 5).

5. Verkehrserschließung

Das Baugrundstück für das Seniorenzentrum wird über die Bühlerfeldstraße im Süden erschlossen. Für den ruhenden Verkehr werden oberirdische Stellplätze entlang der Bühlerfeldstraße auf Privatgrund und auf dem Grundstück entlang des Gehrechtes R2 (Nord-Süd-Verbindung zwischen Bestandsbebauung im Norden und Bühlerfeldstraße im Süden) vorgesehen.

6. Entwässerungskonzept

Alle Flachdächer und flach geneigten Dächer sind zu begrünen und werden in die Kanalisation entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser auf Wegeflächen wird ortsnah versickert. Wegeoberflächen, die aufgrund betrieblicher Grüne nicht wasser-durchlässig gestaltet werden können, sollen in die angrenzende Grünfläche oberflächennah entwässert werden.

7. Schallschutz

Auf dem Gelände des Seniorenzentrums soll eine Anlieferzone errichtet werden. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden Schalleinwirkungen aus der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (Seniorenzentrum) auf die umliegenden schutzbedürftigen (Wohn-)nutzungen untersucht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Erhebliche Geräuschbelästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten Seniorenzentrums sind nicht zu erwarten.

8. Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplan „Süd III“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im so genannten beschleunigten Verfahren geändert. Für den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 1976, 1976/2, 1976/3, 1976/4, 1976/5, 1976/6, 1976/7, 2000/1, 2000/2, 2000/5 und 2220 wird die bisherige Planung grundsätzlich beibehalten.

Für die Flurstücke 1976/1, 1981 und 1976/8 werden neue Festsetzungen getroffen. Dieser Bereich wurde aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Das gesamte Gebiet wird als Wohngebiet festgesetzt. Die bebaubaren Flächen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept. Es ergeben sich Regelungen zu den im Wohngebiet zulässigen Nutzungen. Läden, Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Geschossezahlen sind abgesehen von dem westlich gelegenen Gebäude aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Die festgesetzte Dachform wurde ebenfalls aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt.

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind genauer in der Begründung (Anlage 8) dargestellt.

9. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

27.04.2016	Vorberatung zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
09.05.2016	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
07.11.2016-09.12.2016	frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
30.01.2017	Bericht im Planungsausschuss zum Ergebnis des konkurrierenden Verfahrens für das Seniorenzentrum

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

10. Ergebnis der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 07.11.2016 bis zum 09.12.2016 zum Entwurf des Bebauungsplans "Süd III" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

10.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

10.1.1 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

Schreiben vom 11.11.2016

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

1.1 Art der Vorgabe

A) Das anfallende Niederschlagswasser ist, sofern möglich, auf den Grundstücken zu versickern, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die gegebenenfalls notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Die Versickerung kann grundsätzlich flächig (mittels wasserdurchlässiger Befestigung) oder durch gezielte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal in der südlich an das Bauungsplangebiet angrenzenden Bühlerfeldstraße einzuleiten. Hierbei sind Einleitbeschränkungen zu berücksichtigen.

Flachdächer und flach geneigte Schrägdächer sind zu begrünen (Substratstärke mind. 10 cm).

B) Das anfallende Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der südlich an das Bauungsplangebiet angrenzenden Bühlerfeldstraße einzuleiten.

C) Bei allen Entwässerungsleitungen bis zur Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation handelt es sich um private Leitungen, die vom Grundstückseigentümer hergestellt und unterhalten werden.

1.2 Rechtsgrundlage

A) §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, §8 Abs. 1 Abwassersatzung der Stadt Offenburg über die öffentliche Abwasserbeseitigung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

B) Anschluss- und Benutzungszwang bzw. Befreiung hiervon: §3 bzw. §5 der Abwassersatzung der Stadt Offenburg

C) § 2 (2) und (4) sowie § 12 AbwS

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Keine

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

Derzeit keine Planung und Maßnahmen

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Im Bereich des Bebauungsplanes verlaufen private Entwässerungsleitungen, die zur Ableitung des Abwassers der westlich und nördlich angrenzenden Grundstücke an den im Bereich des Wettbewerbsgebietes vorhandenen Mischwasserkanal (Schacht OM-M399) angeschlossen sind.

Diese sind ebenso wie der öffentliche Kanal auch auf den privaten Grundstücken zu berücksichtigen. Hierbei sind entsprechende Leitungsrechte einzuräumen. Möglicherweise können die Leitungen auf andere Trassen verlegt werden.

Bei der Festlegung der Baumstandorte sind die Leitungstrassen zu berücksichtigen und freizuhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Anregungen werden berücksichtigt, so werden entsprechende Festsetzungen zur Versickerung und zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch die bestehenden Leitungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt. Im Zuge der konkreten Planung zum Seniorenzentrum müssen die Leitungen teilweise verlegt werden. Entsprechende Gespräche wurden bereits geführt. Im Bebauungsplan werden Trassen für die Leitungen durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt, eine rechtliche Sicherung der neuen Trassen muss jedoch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren über eine dingliche Sicherung erfolgen. Diese muss zwischen dem Leitungsträger und dem Grundstückseigentümer abgestimmt und vertraglich vereinbart werden.

Die dargestellten Baumstandorte können im Zuge der konkreten Baugenehmigungsplanung an die Lage der Leitungen angepasst werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Anregung berücksichtigt wurde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

10.1.2 bnNetze GmbH

Schreiben vom 15.11.2016

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

1. Einwendungen:

Keine

2. Rechtsgrundlage:

Entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiung):

Entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Bühlerfeldstraße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dies ist durch den Eigentümer mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

10.1.3 Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG

Schreiben vom 17.11.2016

Gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände.

Der Bereich ist unsererseits erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.

Beigefügt erhalten Sie einen Planausschnitt in dem unsere bestehenden Versorgungskabel ersichtlich sind. Im westlichen Bereich des Grundstücks FlSt.-Nr. 1976/1 befindet sich eine Kabeltrasse (20 kV und 1 kV), welche mittels einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) gesichert ist. Diese Versorgungsleitungen werden weiterhin benötigt.

Wir weisen darauf hin, dass vor Beginn irgendwelcher Grabarbeiten vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in unsere Bestandspläne zu nehmen ist.

Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Planverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Leitungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt. Im Zuge der konkreten Planung zum Seniorenzentrum müssen die Leitungen teilweise verlegt werden. Entsprechende Gespräche wurden bereits geführt. Im Bebauungsplan werden Trassen für die Leitungen durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt, eine rechtliche Sicherung der neuen Trassen muss jedoch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren über eine dingliche Sicherung erfolgen, diese muss zwischen dem Leitungsträger und dem Grundstückseigentümer abgestimmt und vertraglich vereinbart werden.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert. Die Anregung wird berücksichtigt.

10.1.4 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 46 Verkehr, Zivile Luftfahrtbehörde

Schreiben vom 16.11.2016

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,55 km nordwestlich des Hubschraubersonderlandeplatzes des Ortenauklinikums, nicht unterhalb dessen östlicher An- und Abflugroute. Die geplante Bebauung soll sich in die vorhandene Situation einfügen, wir gehen davon aus, dass dies auch für die Gebäudehöhe gilt.

Aus diesen Gründen werden durch die Planung voraussichtlich keine Belange der Luftfahrt berührt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

10.1.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH

Schreiben vom 17.11.2016

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

1. Einwendung:

Keine

2. Rechtsgrundlage:

Entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Keine

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Im Verfahrensgebiet verläuft eine Wasserversorgungsleitung VW 200 GGG Baujahr 1974 zur Versorgung der Anwesen Bühlerfeldstraße 5 bis 11. Die Trasse ist grundbuchrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan sollte ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 1,5 m beidseits der Leitung, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Das Leitungsrecht soll im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Planzeichen 15.5 der Anlage zur PlanZV90 dargestellt werden. Planauskünfte sind bei unserer Tochtergesellschaft regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br. erhältlich.

Die Wasserversorgung für das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Netz sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Planungsgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Offenburger Wasserversorgung GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die bestehenden Leitungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt. Im Zuge der konkreten Planung zum Seniorenzentrum müssen die Leitungen teilweise verlegt werden. Entsprechende Gespräche wurden bereits geführt. Im Bebauungsplan werden Trassen für die Leitungen durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, eine rechtliche Sicherung der neuen Trassen muss jedoch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren über eine dingliche Sicherung erfolgen, diese muss zwischen dem Leitungsträger und dem Grundstückseigentümer abgestimmt und vertraglich vereinbart werden. Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Versorgung der geplanten Bebauung durch einen Anschluss an die bestehenden Leitungen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Leitungsträger abgestimmt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

10.1.6 IHK Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 24.11.2016

Mit der vorgesehenen 5. Änderung des Bebauungsplanes "Süd III" sollen laut Erläuterung zur Planung innerhalb eines Teilbereichs ein Seniorenpflegeheim und Wohnungen für betreutes Wohnen ermöglicht werden. Der betroffene Teilbereich ist bislang als allgemeines Wohngebiet rechtskräftig festgesetzt. Für die geplante Bebauung sind wohl Änderungen der Festsetzungen nötig. U.a. soll eine höhere Bebauung zulässig werden. Im Süden grenzen auf der anderen Seite der Bühlerfeldstraße rechtskräftig ausgewiesene Industrie- und Gewerbegebiete an (Bebauungspläne "Industriegebiet Nord - 1. Änderung" und "Holderstock"). Es wird befürchtet, dass (insbesondere) durch eine intensivere Bebauung Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und empfindlicher Wohnnutzung entstehen könnten, die für die ansässigen Unternehmen von Nachteil sein könnten und ihre betrieblichen Fortentwicklung im schlimmsten Fall verhindern könnten. Es wird darum gebeten, bis zur Offenlage des Planentwurfs diese Thematik ausreichend mit abzuhandeln.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beiden Bebauungspläne "Industriegebiet Nord" und "Holderstock" setzen für die Bereiche angrenzend an die Bühlerfeldstraße fest, dass die Gewerbebetriebe in den dortigen Gewerbegebieten das Wohnen nördlich der Bühlerfeldstraße nicht wesentlich stören dürfen. Die Planungen sehen vor, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Seniorenzentrum zu errichten. Hierfür wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert, es bleibt wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die südlich angrenzenden Gebiete sind in so weit schon in ihrer Nutzung eingeschränkt, als dass sie bereits heute das festgesetzte und zum Teil bebaute allgemeine Wohngebiet nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan und der darin ermöglichten Bebauung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

mit Doppel- und Reihenhäusern ergibt sich keine Intensivierung der Nutzung, so dass durch die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung keine höheren Schutzansprüche gegenüber dem Gewerbe südlich der Bühlerfeldstraße generiert werden. Eine Einschränkung für ansässige Unternehmen durch die Bebauungsplanänderung wird daher nicht gesehen.

10.1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 30.11.2016

Im Planbereich der neu geplanten Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Bauträger/Bauherren werden gebeten sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der konkreten Planung wurde sichtbar, dass doch Leitungen der Telekom innerhalb des Plangebiets verlaufen. Diese werden in den Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt. Im Zuge der konkreten Planung zum Seniorenzentrum müssen die Leitungen teilweise verlegt werden. Entsprechende Gespräche wurden bereits geführt. Im Bebauungsplan werden Trassen für die Leitungen durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dargestellt, eine rechtliche Sicherung der neuen Trassen muss jedoch unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren über eine dingliche Sicherung erfolgen, diese muss zwischen dem Leitungsträger und dem Grundstückseigentümer abgestimmt und vertraglich vereinbart werden. Die Anregung wird berücksichtigt.

10.1.8 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 07.12.2016

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

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

Keine

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

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 steht im Untergrund des Plangebietes Löss unbekannter Mächtigkeit an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

Bergbau

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

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.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver-Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis zum Baugrund/ zur Geologie wird in die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung wird berücksichtigt.

10.1.9 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

Schreiben vom 07.12.2016

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben im beschleunigten Verfahren grundsätzlich keine Bedenken. Nach der artenschutzfachlichen Abschätzung in den Planungsunterlagen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gern. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Werden dennoch artenschutzrelevante Arten angetroffen, sind entsprechende Maßnahmen für ihren Schutz vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung wird in einem Kapitel zum Umweltschutz der Bestand dargestellt, die Planung beschrieben sowie die dadurch ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft umfangreich erläutert und bewertet. Gegebenenfalls notwendige Maßnahmen werden ebenfalls dargestellt. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

10.1.10 Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt

Schreiben vom 08.12.2016

Alte Menschen leiden unter einer z. T. stark eingeschränkten Mobilität. Sie sollten – unabhängig von evtl. erforderlichen schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen – die Möglichkeit erhalten, Frischluft in ihren Wohnräumen durch das Öffnen von Fenstern oder Türen zu erhalten. Es wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume nicht an den Straßen zugewandten Gebäudeseiten vorzusehen.

Zu dem Bebauungsplan „Süd III“ in Bohlsbach haben wir, die Einhaltung der maßgebenden Anforderungen der TA Lärm vorausgesetzt, keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Neufassung des Bebauungsplans „Süd III“ wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan, der bereits ein allgemei-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

nes Wohngebiet auswies, nicht geändert, so dass eine Änderung der Schutzbedürftigkeit des Plangebiets nicht gegeben ist. Südlich angrenzende Flächen sind bereits seit längerem durch die dort geltenden Bebauungspläne insoweit beschränkt, als nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Bei der konkreten Baugenehmigungsplanung sind die Werte der TA Lärm bei der Planung zu berücksichtigen.

10.1.11 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 09.12.2016

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Wie den Antragsunterlagen zu entnehmen ist, soll im Geltungsbereich die Nutzung für ein Altenpflegeheim und Wohnungen für betreutes Wohnen ermöglicht werden. Angaben zur beabsichtigten Entwässerungskonzeption sind den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die Intention der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sowie die hydraulische Leistungsfähigkeit des öffentlichen Entwässerungssystems ausreichend berücksichtigt werden.

Eine abschließende Stellungnahme hinsichtlich der entwässerungstechnischen Belange ist uns aufgrund fehlender Angaben noch nicht möglich. Wir bitten bei einer erneuten Vorlage der Bebauungsplanunterlagen um entsprechende Ergänzung.

Hinweis

In diesem Zuge verweisen wir nochmals auf die von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg – LUBW aktuell herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung -“.

Diese „Arbeitshilfen“ ermöglichen hinsichtlich der Notwendigkeit einer Rückhaltung von Niederschlagswasser auch eine andere Betrachtungsweise als die bisherige.

Sollte hierzu weiterer Informationsbedarf bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

II. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.

B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, „Grundwasser“ und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Dachflächen zu begrünen sind. Das nicht gespeicherte Regenwasser der begrüneten Dachflächen wird in die Kanalisation eingeleitet. In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung aufgenommen, nach der das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Eine Ausnahme gibt es nur für den Fall, dass nachgewiesen werden kann, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Die bestehende Bebauung genießt dabei Bestandsschutz, so dass hier eine Änderung mit dem Umgang mit dem Niederschlagswasser erst dann nötig wird, wenn eine Neubebauung der Grundstücke erfolgt oder über den Bestandsschutz hinaus in die Bebauung eingegriffen wird. Für das neu geplante Seniorenzentrum wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein konkretes Entwässerungskonzept abgestimmt. Die Anregung wird berücksichtigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

In der Begründung wird in einem Kapitel zum Umweltschutz der Bestand dargestellt, die Planung beschrieben sowie die dadurch ermöglichten Eingriffe in die Natur und Landschaft umfangreich erläutert und bewertet. Die Anregung wird damit berücksichtigt.

Die Hinweise zu den verschiedenen Merkblättern werden berücksichtigt.

10.1.12 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt

Schreiben vom 08.12.2016

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

I. Vermessung und Flurneuordnung

Ansprechpartner/-in: Herr Jäger Telefonnummer: 0781 6392410

untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Es sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen. Wir haben keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es werden keine Anregungen vortragen.

II. Amt für Landwirtschaft

Ansprechpartner/-in: H. Friedmann Telefonnummer: 0781 805 7130

Der räumliche Bereich in dem der Bebauungsplan geändert werden soll, umfasst folgende Grundstücke: F1St.Nrn. 1976/1 und 1981 und einen Teil des Grundstücks F1St.Nr. 1976/8. Im Nordwesten und Südwesten erfolgt die Begrenzung des Bebauungsplanes durch den Verlauf der Bühlerfeldstraße und angrenzendes Verkehrsgrün. Im Osten verläuft die Bebauungsplangrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze folgender Flurstücke: 1987, 2019/3, 2007/1, 2004/1, 2002/1.

Die derzeit ungenutzten/brach liegenden Flächen sind umgeben von Wohnbebauung.

Da die überplanten Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Süd III“ liegen und nicht von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden, werden

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“, Gemarkung Bohlsbach Belange der Landwirtschaft nicht tangiert.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Somit entfällt die etwaige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es werden keine Anregungen vorgebracht.

III. Amt für Waldwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Herr Kaiser Telefonnummer: 0781 805 7156

Der vorgelegte Entwurf vom 07.11.2016 sieht keine Waldinanspruchnahme vor. Forstliche Belange z.B. Waldabstandsfragen oder Zuwegung zu Waldflächen sind nicht betroffen. Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist deshalb nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es werden keine Anregungen vorgebracht.

IV. Straßenbauamt

Ansprechpartner/-in: Herr Kohm Telefonnummer: 0781 805 9214

Von der Änderung des Bebauungsplanes sind Belange der Kreisstraßen nicht betroffen. Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht werden daher nicht geltend gemacht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es werden keine Anregungen vorgebracht.

V. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Ansprechpartner/-in: Herr Fock Telefonnummer: 0781 805 9807

Mit Änderung des Bebauungsplanes „Süd III“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der überplanten Fläche für Pflege bzw. betreutes Wohnen geschaffen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Das als „Wohnen allgemein“ überplante Gebiet grenzt im Süden an die Gültigkeitsbereiche der Bebauungspläne „Holderstock“ und „Industriegebiet Nord“ der Gemarkung Offenburg. In diesen wurde jeweils die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. In der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 werden für Pflegeanstalten Orientierungswerte von 35 bis 45 dB(A) nachts und bis zu 65 dB(A) tags empfohlen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sieht für Pflegeanstalten Richtwerte von 35 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) tags vor. Die Schutzbedürftigkeit einer solchen Nutzung ist demnach als sehr hoch anzunehmen.

Wir geben zu bedenken, dass sich durch die Überplanung als allgemeines Wohngebiet, in Konkurrenz zur umgebenden Nutzung Konfliktsituationen ergeben können. Insbesondere in Anbetracht der geplanten Nutzung zur Pflege bzw. betreutes Wohnen entsteht gegebenenfalls eine problematische Gemengelage. Die Nutzung des angrenzenden Industriegebiets und die Entwicklung dort ansässiger Betriebe können durch das Heranrücken der Wohnbebauung eingeschränkt werden. Wenn auch die Bestandssituation auf den südlich angrenzenden Flächen der Gewerbegebiete eher dem Charakter eines Mischgebiets entspricht, würde eine künftige intensivere Nutzung dieser Gewerbeflächen durch Betriebe gegebenenfalls unzulässige Immissionseinwirkungen im Plangebiet zur Folge haben. Daher empfehlen wir zu erörtern, ob die Schutzbedürftigkeit zur Nutzung für eine Pflegeanstalt mit vorliegendem Planentwurf ausreichend und dauerhaft gewährleistet werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Neufassung des Bebauungsplans „Süd III“ wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher rechtskräftigen Plan, der bereits ein allgemeines Wohngebiet vorsah, nicht geändert. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der allgemeine Festsetzungen für eine zulässige Bebauung enthält. Die südlich der Bühlerfeldstraße in den dortigen Gewerbegebieten gelegenen Gewerbebetriebe dürfen laut der dort rechtskräftigen Bebauungspläne „Holderstock“ und „Industriegebiet Nord“ das Wohnen nördlich der Bühlerfeldstraße nicht wesentlich stören. Eine künftige stärker emittierende gewerbliche Nutzung wäre daher dort nicht zulässig. Bei der konkreten Baugenehmigungsplanung für das Seniorenzentrum sind die Werte der TA Lärm bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Aus schalltechnischer Sicht bestehen immer Möglichkeiten, ein Vorhaben zu realisieren ohne die gewerblichen Nutzungen über das damit zulässige Maß hinaus einzuschränken. Der Schutz kann somit dauerhaft und ausreichend gesichert werden.

VI. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Michael Lehmann, Telefonnummer: 0781 805 9615

Zum Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine Einwendungen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Ergänzend bitten wir nachfolgende Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bereitstellung der Abfallbehälter/ Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung kann für das geplante Seniorenzentrum die Lage der Müllauffstellflächen für die Container am Tag der Abholung mit dem Unternehmen der Abfallwirtschaft abgestimmt werden, die planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben diese ebenerdigen Anlagen im gesamten Plangebiet. Für die weiteren Bereiche des Plangebiets ist Änderung des Bestands nicht vorgesehen.

10.1.13 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Schreiben vom 10.11.2016
- DB Energie GmbH, Schreiben vom 11.11.2016
- Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr, Schreiben vom 14.11.2016
- terranets BW GmbH, Schreiben vom 14.11.2016
- Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG), Schreiben vom 14.11.2016
- Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Schreiben vom 14.11.2016
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schreiben vom 15.11.2016
- Netze BW GmbH, Schreiben vom 15.11.2016
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 54.1 bis 54.4, Schreiben vom 24.11.2016
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 53.1 bis 53.2, Schreiben vom 14.12.2016
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst BW, Schreiben vom 08.12.2016
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 18.11.2017

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

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

- Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt, Ref.52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer, Dienstsitz Offenburg – Wasserwirtschaft
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 – Landesamt für Denkmalpflege
- LRA_ Amt für Verbraucherschutz und Veterinärwesen
- Handwerkskammer Freiburg
- Handelsverband Südbaden e.V.
- CSG GmbH
- Unitymedia BW GmbH
- EnBW Regional AG
- Oberfinanzdirektion Nürnberg
- Schadensregulierung des Bundes
- Finanzamt Offenburg
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Umweltzentrum Ortenau
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

11 Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat wurde in seiner Sitzung am 27.06.2017 über den Offenlagebeschluss informiert. Wie dieser dazu abgestimmt hat, wird mündlich im Planungsausschuss berichtet.

12 Weiteres Verfahren

Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Süd III“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Im Anschluss an die Offenlage und Behördenbeteiligung ist bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen daran gedacht, das geplante Seniorenzentrum bereits während der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB zu genehmigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

060/17

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:
82-2384

Datum:
20.04.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 5 "Süd III" in Bohlsbach - 5. Änderung,
Offenlagebeschluss

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan Bebauungsplan „Süd III“ Bohlsbach

Anlage 2 Wettbewerbsgebiet

Anlage 3 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Süd III“

Anlage 4 Ergebnis des wettbewerblichen Dialogs, das als Grundlage für den
Bebauungsplan dient

Anlage 5 Überarbeitetes städtebauliches Konzept

Anlage 6 Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)

Anlage 7 Bebauungsplan – textliche Festsetzungen

Anlage 8 Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans je 1x im Originalmaßstab in Farbe sowie die gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz.