Anlage 10 zur Drucksache 001/21

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ in Offenburg

Behandlung der während der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise

Die im Rahmen der der öffentliche Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 30.11.2020 – 04.01.2021 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 167 „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ eingegangenen Anregungen *(kursiv gedruckt)* wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen.

1. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Abwägungsvorschläge

1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

1.1.1. Keine Einwender

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange

1.2.1 Vodafone BW GmbH, Kassel
Schreiben (E-Mail) vom 14.12.2020

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 07.08.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 DB Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstraße, 76137 Karlsruhe
Schreiben (E-Mail) vom 15.12.2020

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren:

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
Schreiben vom 22.12.2020

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 27.11 .2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein sind zur Planung inkl. der hiermit verfolgten Zielsetzung der Stadt auch weiterhin keinerlei grundsätzliche Bedenken zu äußern.
In der Begründung wird nun klargestellt, dass der im Plangebiet ansässige Fahrradladen mit Werkstatt, der sich bereits seit mehreren Jahrzehnten dort befindet sowie u.E. auch gewisse Nahversorgungsfunktionen übernimmt, als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen ist, der „weiterhin ausnahmsweise zulässig ist". Zur Klarstellung trägt auch bei, dass in den Bebauungsvorschriften jetzt alle zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen vollständig aufgeführt sind.

Stellungnahme der Verwaltung
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
Schreiben vom 22.12.2020

1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO):
Nein, nicht vorhanden

2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO):
Nein, nicht vorhanden

3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG):
Nein, nicht vorhanden

4. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG):
-Anhang II: zu beachten
-Lebensraumtyp: zu beachten

5. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG):
Ja, Reptilien, Fledermäuse. Vögel,

6. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG):
Nein, nicht vorhanden

7. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung):
Nein, nicht vorhanden

8. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO):
-

Zusammenfassende Beurteilung

Artenschutz
Die in den Festsetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr. 167 Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße" dargestellten Maßnahmen sind einzuhalten.
Die Maßnahmen sind mit einer ökologisch qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung hat der unteren Naturschutzbehörde alle 4 Wochen während der Umsetzung der Maßnahmen einen Bericht über die Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen.

Die Wirksamkeit der CEF Maßnahme ist mit einem 2 - jährigen Monitoring zu belegen. Der unteren Naturschutzbehörde ist jährlich ein Bericht vorzulegen.

Wir empfehlen aus Gründen der Übersichtlichkeit die Darstellung der Ergebnisse im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Abschätzung bzw. einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse ist die methodische Vorgehensweise (z.B. Tageszeiten) der Begehungen für die einzelnen Tiergruppen zu ergänzen.

Zu den einzelnen Tierarten möchten wir noch folgende Hinweise geben.

Vögel
Da in der Umgebung Nachweise von Gebäudebrütern wie z.B. Mauerseglern bekannt sind, sind Aussagen zu Gebäudebrütern zu ergänzen. Zudem ist die Lage der geplanten Ersatzkästen für den Turmfalken zu konkretisieren.

Fledermäuse
Die Bauzeitenregelungen für die Rückbauten der Gartenhütten und der Okenstraße 49 sind einzuhalten. Bei den geplanten Rückbauten im Winter sollte mindestens eine Frostperiode von 1-2 Nächten abgewartet werden.
Der Rückbau des Gebäudes Von-Rienecker-Straße 2 darf nur unter Begleitung einer versierten ökologischen Baubegleitung stattfinden. Diese hat den schonenden, stufenweisen Rückbau zu überwachen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Ggf. sind weitere Maßnahmen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Gemäß Gutachten ist am Gebäude Von-Rienecker-Straße 2 eine Öffnung zwischen Dachbereich und Dach vorhanden. Sommer- und Winterquartiere können daher gemäß Begründung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 sind die Ausgleichsmaßnahmen art- bzw. habitatbezogen zu planen. Dazu sind im Sinne einer worst-case Betrachtung Aussagen über potentiell vorkommende Arten bzw. die mögliche Nutzung der nachgewiesenen Habitate zu ergänzen. Zudem ist die Art (Rund oder Flachkästen) und die Lage der Ersatzkästen zu konkretisieren. Zur Etablierung einer Kastentradition empfehlen wir zudem eine möglichst frühzeitige Anbringung.

Worst-case Annahmen sind häufig mit einer Überkompensation verbunden. Wir empfehlen daher, die bereits in der Begründung vorgeschlagenen Untersuchungen zum realen Artvorkommen und die Darstellung der Ergebnisse bzw. daraus resultierenden Maßnahmen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Falls Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden der Okenstraße 51 bzw. Bürklinstraße 1 und 3 notwendig werden, sind je nach Habitatpotential ggf. weitere Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen.

Reptilien
Die Fläche bzw. die Grundlage zur Ermittlung der Größe des vorgezogen zu erstellenden Reptilienhabitats ist zu erläutern.
Zudem sind Erläuterungen zur Erstellung bzw. der notwendigen Elemente eines Ersatzhabitats zu ergänzen. Dabei ist auf die Funktion als Ganzjahreslebensraum einzugehen.

Es ist zudem zu prüfen, inwieweit Lebensräume aufgrund der höheren Beschattungssituation durch die neue Bebauung südlich innerhalb des Plangebiet nutzbar bleiben. Ggf. muss die CEF - Fläche angepasst werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan „Baublock Okenstraße, Rheinstraße, Von-Rienecker-Straße, Bürklinstraße“ hat zum Ziel, eine Innenentwicklung auf bereits teilweise bebauten Grundstücken vorzubereiten und zu steuern.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Erfassung der im Plangebiet vorhandenen geschützten Arten in dem Umfang erfolgt, wie dies zur Vervollständigung der Abwägungsunterlagen und zur Feststellung der Vollziehbarkeit der Planung im Hinblick auf § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich war.

Hierzu wurden teilweise „Worst-Case“-Betrachtungen angestellt.

In der Begründung des Bebauungsplans sind die Methodik und die Ergebnisse der Erfassung dargestellt. Weiterhin ist dargestellt, welche Handlungsweisen, wie z.B. zeitliche Beschränkungen und CEF-Maßnahmen gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten und damit die Planung umgesetzt werden kann.

Dabei wurden die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bekannten Bauabsichten im Plangebiet zu Grunde gelegt.

Es ist Aufgabe des oder der Bauherren als Vorhabenträger, die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz einzuhalten und umzusetzen.

Die erforderlichen Maßnahmen sind in Abhängigkeit von dem konkret zu realisierenden Vorhaben und dem konkreten Realisierungszeitpunkt festzulegen. Nach aktuellem Stand plant der Vorhabenträger eine Realisierung in mehreren Bauabschnitten. Zu Grunde zu legen ist jeweils die tatsächliche Situation im Hinblick auf das Vorkommen geschützter Arten zum Zeitpunkt der Realisierung der Baumaßnahme, die von der Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans abweichen kann. Zugrunde zu legen ist weiterhin die Rechtslage zum jeweiligen Realisierungszeitpunkt.

Der Bauherr und Vorhabenträger hat die Möglichkeit, durch konkrete eigene Untersuchungen eine genauere Erhebung der tatsächlichen Bestandssituation zum Realisierungszeitpunkt vorzunehmen und insofern die Erkenntnisse gegenüber der „Worst-Case“-Betrachtung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu verdichten und weiter zu konkretisieren.

Im Textteil des Bebauungsplans (Dokument „Textliche Festsetzungen + örtliche Bauvorschriften) sind die Maßnahmen dargestellt, mit denen nach gegenwärtigem Stand das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann.
Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurde an den Bauherrn und Vorhabenträger weitergeleitet.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurden die Ausführungen wie folgt unter Berücksichtigung der Stellungnahme ergänzt und fortgeschrieben:

In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wurde die Pflicht für ein zweijähriges Monitoring über die Wirksamkeit der CEF Maßnahmen sowie die Durchführung

einer ökologischen Baubegleitung mit aufgenommen.

Die Aussagen zu Gebäudebrütern wurden ergänzt. Deren Vorkommen ist aufgrund fehlender Strukturen auszuschließen.

Für die Bestimmung der Lage des geplanten Nistkastens für den Turmfalken wurden Flurstücke im Geltungsbereich sowie in dessen Umfeld benannt, die für die Installation des Nistkastens geeignet sind.

Es wurde in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass vor dem Rückbau des Gebäudes „Von-Rienecker-Str. 2“ eine Untersuchung auf Fledermausbesatz erforderlich ist.

Aussagen zu potenziell vorkommenden Fledermausarten wurden ergänzt. Angaben zu der möglichen Nutzung der Strukturen durch Fledermäuse im Geltungsbereich (Tagesquartier, Sommer- oder Winterquartier) sind bereits aufgeführt. Die Art der zu installierenden Ersatzquartiere wurde konkretisiert und es wurden Flurstücke benannt, auf denen die Fledermauskästen installiert werden können.

In der Bestandsbeschreibung der Reptilien wurden weitere Angaben zu den Begehungen eingearbeitet wie z. B. Uhrzeit und Temperatur an den Erhebungsterminen.

In der Maßnahmenbeschreibung (siehe Hinweise zu den textlichen Festsetzungen) wurde die Mindestflächengröße des Mauereidechsenlebensraumes ergänzt und begründet. Diese beträgt mindestens 385 m². Des Weiteren wurden die erforderlichen Biotoptypen und Strukturen der neu zu erstellenden Habitate ergänzt und die Funktion als Ganzjahreslebensraum für die Art erläutert.

Die Beschattung von bestehenden und geplanten Lebensräumen der Mauereidechse durch das geplante Gebäude entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches sowie durch die geplanten Carports wurde geprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die durch das geplante Gebäude hervorgerufenen Teilbeschattungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des geplanten und des zu erhaltenden Mauereidechsenlebensraumes führen, da von einer ausreichenden verbleibenden Besonnung der Habitate auszugehen ist. Eine Anpassung der CEF-Fläche ist daher nicht erforderlich.

Die Stellungnahme ist somit berücksichtigt.

1.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 04.01.2021

Hinsichtlich des Verkehrslärms durch Straßen- und Schienenverkehr, der auf das Plangebiet einwirkt, verweisen wir auf unsere Bedenken, die wir in unserer Stellungnahme vom 04.09.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung dargelegt haben.

<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 04.09.2020 wurde bereits in der Drucksache 154/20 behandelt.

1.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Regionalverband Südlicher Oberrhein
  Schreiben (E-Mail) vom 07.12.2020
- bn Netze GmbH, Freiburg
  Schreiben vom 07.12.2020
- Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr
  Schreiben (E-Mail) vom 10.12.2020
- Offenburger Wasserversorgung GmbH
  Schreiben vom 15.12.2020
- Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr
  Schreiben vom 15.12.2020
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
  Schreiben (E-Mail) vom 18.12.2020

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Ref.52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Ref.526, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung
- Handwerkskammer Freiburg
- Deutsche Telekom, Technik GmbH, Offenburg
- CSG GmbH, Frankfurt
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Offenburg
- Naturschutzbund Offenburg