

**Aufstellung Bebauungsplan Nr. 175 „Kirsch-Areal“,  
Gemarkung Offenburg**

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 31.01.2022 bis einschließlich 04.03.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 175 „Kirsch-Areal“, eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung entsprechend der Stellungnahmen der Verwaltung vorzunehmen. Aus Datenschutzgründen werden die Namen und Anschriften der Absender der Stellungnahmen nicht in der öffentlichen Vorlage genannt. Die Gemeinderäte erhalten diese Informationen mit einer separaten Tabelle zur Zuordnung der Stellungnahmen.

**1. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge**

**1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

**1.1.1 Stellungnahme Nr. 1, E-Mail vom 22.02.2022**

*Im Zuge der Bebauung des Kirsch-Areal möchten wir das Thema Lärmbelastung durch die Spielfelder des Schillergymnasiums ansprechen.*

*Bei der Einsicht der Baupläne des Kirsch-Areals / Planungshinweis zum Schutz vor Sportlärm stellten wir fest, dass wir, als direkte Anwohner Carl-Blos-Straße, laut Sportanlage Lärmschutzverordnung am stärksten betroffen sind (60dB (a) Mischgebiet überschritten).*

*2017 wurde das Sportspielfeld von zwei Fußballtore auf sechs Fußballtore und vier Basketballkörbe aus Stahl vergrößert. Weiterhin kam ein Volleyballfeld dazu, was die Lärmbelastung erheblich erhöhte.*

*Wir sind dem Spiellärm täglich (365 Tage/Jahr) ausgesetzt. Das meistbespielte Tor mit Basketballkorb ist das Tor, das direkt gegenüber unserem Haus steht.*

*Die Nutzung und Ruhezeiten laut Beschilderung werden nicht eingehalten. Durch die nächtliche Beleuchtung am Schulgebäude, wird auch in der Dunkelheit gespielt.*

*Beim Anwohnerggespräch zum Thema Schulhof des Schiller-Gymnasiums am 25.07.2017, organisiert vom Fachbereich 9, Bürgerservice und Soziales, Fachbereichsleitung Herrn Michael Hattenbach wurde uns ein Lärmschutz zugesagt, das bis heute noch nicht umgesetzt wurde.*

*In diesem Zusammenhang bitten wir Sie uns in die Planung zum Schutz vor Sportlärm mit einzubeziehen. Wir freuen uns auf eine Antwort zu diesem Thema*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet und berechnet nun auch die Emissionen des Sportfeldes. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass rein rechnerisch eine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gemäß der künftigen Gebietseinordnung als urbanes Gebiet künftig nicht zu erwarten ist, da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) durch den Betrieb der Sportfelder (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Kirsch-Areal“) bei regelkonformer Benutzung an der bestehenden und der neu geplanten Bebauung nicht überschritten werden. Fachbereich 9 Familien, Schulen und Soziales, Abteilung Bildung und Sport, der Stadt Offenburg steht zu verschiedenen Punkten hinsichtlich der Lärmbelastung durch die Spielfelder mit den Anwohnern in Kontakt und arbeitet an Lösungen, um Beeinträchtigungen zu minimieren. Gegen Regelverstöße, wie z.B. die Benutzung zu Nachtzeiten, kann vorgegangen werden, da die Stadt Offenburg Grundstückseigentümerin ist und das Hausrecht hat.

### **1.1.2 Stellungnahme Nr. 2, E-Mail vom 01.03.2022**

*Als direkter Anlieger in der Carl-Blos-Straße, Flurstück Nr. 5425 möchten wir wie folgt zum Objekt „Kirsch-Areal“ Stellung nehmen, um dies in der Planungsphase berücksichtigen zu können.*

*Wir beziehen uns auf die öffentlich gemachten Pläne aus dem Internet. (Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 175 – Vorlagen Anlagen als PDF -Anlage 5 Drucksache 189/21). Hierbei geht es um die Bebauung der Flurstücke 5278/1, 5419 bis 5424 nördliche Bebauung des Kirschareals.*

*Das Gelände hat von der Moltkestraße zur Carl-Blos-Straße ein Gefälle. Dies ist derzeit durch die Mauerabstufungen zu erkennen. Aus dem Plan ist nur ersichtlich, dass eine Unterkellerung/Tiefgarage geplant ist und ein dicker Strich ausschließlich zur Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 5425 erkennbar ist. Es ist nicht eindeutig zu sehen, ob die Flurstücke 5420, 5421, 5424, 5423 begradigt werden und durch eine Mauer zu den Flurstücksgrenzen 5429 und 5425 das Gefälle ausgleichen oder ob die Bebauung dem natürlichen Gefälle des Geländes angeglichen wird. Um, wie es anscheinend geplant ist, das Gefälle auszugleichen, wäre eine Mauer von bis zu einem Meter oder noch höher zu ertragen. Der Bau dieser Stützmauer wäre für die Anlieger ein untragbarer Zustand, da dies einerseits zu einer zusätzlich erhöhten Nachbarbebauung führt und damit die Licht- und Sichteinfälle noch stärker beeinträchtigt werden. Wir würden es befürworten, wenn die Bebauung sich an die natürlichen Gegebenheiten des Geländes anpassen würde. Dies wird ja auch so beim geplanten Durchgangsweg von der Carl-Blos-Straße zur Moltkestraße berücksichtigt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft zur Höhenlage des Geländes und zur Abwicklung von Höhenunterschieden keine Festlegungen. Es wird jedoch in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,15 m zulässig sind. Falls höhere Geländeunterschiede zu überwinden sind, sind gestaffelte Stützmauern zulässig, die dann jedoch untereinander versetzt und begrünt werden müssen.

Konkret wird zum Flurstück Nr. 5425 im Anschluss an die bereits vorhandene Garage gemäß der vorliegenden, in Abstimmung mit der Stadt Offenburg erstellten Bauplanung des Grundstückseigentümers, in Richtung Norden eine Stützmauer mit einer Höhe von ca. 1,15 m auf einer Länge von ca. 4 m erforderlich. Im weiteren Anschluss Richtung Norden entlang der Grundstücksgrenze ist eine Böschung vorgesehen. Erst an der nördlichen Grundstücksecke werden wieder die bereits vorhandenen Stützmauern für die Geländemodellierung weiter verwendet. Dies ist städtebaulich vertretbar. Die durch die Landesbauordnung vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

*Auch scheint hinsichtlich der Grenzbebauung zu unserem Grundstück 5425 der Abstand des geplanten Gebäudes zur Grenze unter Berücksichtigung seiner Gebäudehöhe viel geringer zu sein als der Abstand des geplanten Gebäudes im nördlichen Areal zu den Nachbargrundstücken 5429 und 5430. Und dies, obwohl dort an der Grenze überhaupt keine Nachbargebäude vorhanden sind. Es sei an dieser Stelle angemerkt, dass der Abstand der bereits bestehenden Gebäude der Grundstücke 5425 und 5426 zur jeweiligen Nachbargrenze viel größer ist. Hier sollte sich die geplante Bebauung auf dem Grundstück 5424 an die vorliegenden Gegebenheiten ebenfalls anpassen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Nachgang der Mehrfachbeauftragung und nach der frühzeitigen Beteiligung wurden die Pläne des Grundstückseigentümers für die Bebauung in Abstimmung mit der Stadt Offenburg nochmals überarbeitet. Das Gebäude angrenzend an das genannte Flurstück wurde nochmals überprüft und in der geplanten Höhe angepasst. Das Attikageschoss wurde an die östliche Gebäudegrenze verschoben, sodass von der Westseite her nun 3 Geschosse wahrnehmbar sind. Das geplante Gebäude ist mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mindestens 4 m geplant.

Diese geänderte Planung liegt nun den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde. Dieser setzt nach aktuellem Stand für das Grundstück Flst.-Nr. 5424 eine offene Bauweise fest. Er sieht ein von der Nachbargrenze zum Grundstück Flst.-Nr. 5425 um 4 m zurückgesetztes Baufenster vor. Weiter ist die Gebäudehöhe in einem 3,5 m breiten Streifen auf 10 m begrenzt, erst im Anschluss daran ist eine Gebäudehöhe von 13 m zulässig. Diese Abstände erscheinen hier städtebaulich angemessen und entsprechen dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer angemessen dichten Bebauung. Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Die seitlichen Grenzabstände der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5425 und 5426 liegen bei weniger als 4 m. Angrenzend an die Grundstücke Flst.-Nr. 5429 und 5430 ist die Baugrenze zwischen 4 m und 2,5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt und hält damit z.T. weniger Abstand als gegenüber dem Grundstück Flst.-Nr. 5425 ein. Abgesehen hiervon handelt es sich um eine städtebaulich andere Situation.

*Ein weiteres Problem stellt der geplante Nördliche Spielplatz dar, der genau an der Grundstücksgrenze des Flurstücks 5425 geplant ist. Wie Sie aus der Anlage PDF 5 Lärm-Sportlärm einsehen können, liegt unser Grundstück im Lärmbereich der Beurteilungswerte von 60dB(A) und 55 dB(A) zum Schillergymnasium. Wir haben aufgrund*

*dieser dauernden Lärmbelästigung die Wohn- und Schlafbereiche auf die Nordseite des Hauses gelegt um dem Dauerlärm zu entgehen.*

*Ein erneuter Lärmpegel durch Kindergeschrei auf der Nordseite macht ein Wohnen unmöglich. Kinderspielplätze bieten Sie auch für Heranwachsende für Treffpunkte nach 20 Uhr an und führen daher auch zu einer zusätzlichen Lärmbelastigungsquelle. Daher wäre in der Planung die Verlegung des Spielplatzes in Richtung Osten zu empfehlen, also in Richtung Quartierplatz Nord.*

*Es wäre auch für die Beaufsichtigung der Eltern von Vorteil, dass der Spielplatz näher an der Bebauung ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan trifft zur Lage von privaten Kinderspielplätzen auf den Baugrundstücken keine Festlegungen. Gemäß der in Abstimmung mit der Stadt Offenburg erstellten Bauplanung des Grundstückseigentümers wird der Innenhof der neu geplanten Bebauung so gestaltet, dass die Anwohner hier einen attraktiven Freiraum zum Verfügung haben, der entsprechend genutzt werden kann. Dazu gehört auch die Errichtung eines gem. § 9 LBO (Landesbauordnung) notwendigen Spielplatzes für Kleinkinder, der den Bewohnern außerhalb der Ruhezeiten zur Verfügung steht. Der Spielplatz ist im zentralen Innenhof der 3 Gebäude und nicht direkt an der Grundstücksgrenze geplant. Eine weitere Entfernung von der Grundstücksgrenze bei gegebener Einsehbarkeit von den Wohngebäuden ist kaum möglich. Aufgrund der Vorschrift der LBO ist der Spielplatz erforderlich und zulässig. Aufgrund der geringen Größe des Spielplatzes, der Ausstattung für Kleinkinder, sowie der begrenzten Anzahl der Nutzer ist eine nicht vertretbare Beeinträchtigung durch Lärm nicht zu erwarten. Ein Ausschluss von privaten Kinderspielplätzen auf Teilflächen der Baugrundstücke soll daher im Bebauungsplan nicht erfolgen.

## **1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange**

### **1.2.1 Überlandwerk Mittelbaden, GmbH & Co. KG, Lahr** Schreiben vom 03.02.2022

*Wie eben telefonisch besprochen, die Bilder und das Datenblatt der bevorzugten Netzstation.*

*Wie schon erwähnt besteht bei der Farbgestaltung eine Vielzahl an Möglichkeiten, damit sie sich auch farblich gut in das Umfeld einpasst.*

*Der Mindestabstand zum angrenzenden Grundstück muss 1,00 m betragen.*

*Um Fluchtwege einzuhalten und ein sicheres Arbeiten zu gewährleisten, sollten die Abstände von der Netzstation zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Bebauungen 1,50 m nicht unterschreiten.*

*Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.*



*Anlage: Datenblatt Netzstation*

Schreiben vom 23.02.2022

*Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen im genannten Planverfahren. Gerne teilen wir Ihnen unsere Auswertung mit:*

- *Im südlichen Bereich befindet sich die alte Kabeltrasse der ehemaligen Trafostation Kirsch. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Planauskunft zwingend einzuholen. ([www.uewm.de/planauskunft](http://www.uewm.de/planauskunft))*
- *Mit dem ausgewiesenen Standort für eine Trafostation (Anlage 5) sind wir grundsätzlich einverstanden. Das Grundstück mit ca. 30 m<sup>2</sup>, muss für den Bau der Trafostation angepasst werden. Dies wurde, durch Zusendung von Grundrissplänen der Netzstation, nach Rücksprache mit Ihnen angepasst. Das angepasste Grundstück wird von Ihnen in das laufende B-Plan Verfahren aufgenommen.*
- *Die Zuwegung zur Trafostation muss nach Fertigstellung des Areals jederzeit ohne Einschränkungen gegeben sein.*
- *Um die Station muss ein gewisser Arbeitsbereich bzw. Sicherheitsabstand jederzeit freigehalten werden. Die einzuhaltenden Maße wurden Ihnen vorab mitgeteilt und werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.*
- *Bei Anpflanzungen von Bäumen wird ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m verlangt. Ist der Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene*

*Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe benötigt. Wir gehen davon aus, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt.*

- *Bitte teilen Sie uns den benötigten Leistungsbedarf, mögliche Trassenführungen der Netz- und Hausanschlussleitungen des Areals, für unsere weitere Planung frühzeitig mit.*
- *Eine technische Voraussetzung für die Kabelverlegung ist ein geklärter Grenzverlauf, auf dem die Straßen- und Gehwegführung ersichtlich ist. Die Übergabe des Bebauungsplans in digitaler Form (DXF oder DWG, georeferenziert) sind für die Netzplanung eine grundlegende Voraussetzung.*

*Wir haben sonst keine weiteren Anregungen und Einwände vorzubringen, bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage der notwendigen Trafostation wurde intensiv abgestimmt und in die Planungen aufgenommen, so dass nun eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist.

### **1.2.2 Abwasserzweckverband AZV „Raum Offenburg“**

Schreiben vom 04.02.2022

*Gegen den Entwurf des städtebaulichen Konzepts bestehen seitens des AZV keine Einwände.*

*Allerdings bitten wir Sie, möglichst noch die ergänzende Beschriftung des Mischwasserkanals in der Carl-Blos-Straße (als blauer Doppelstrich dargestellt) und des dazugehörigen Schutzstreifens (beidseitig 5 m ab Kanalachse) in den Unterlagen zu veranlassen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Kanal, das Leitungsrecht sowie die Beschriftung werden in die Planzeichnung und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **1.2.3 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg**

Schreiben vom 10.02.2022

*Die Revitalisierung und Nachverdichtung des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Kirsch im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung für hauptsächlich Wohnnutzung wird begrüßt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

## 1.2.4 Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl. 8, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 17.02.2022

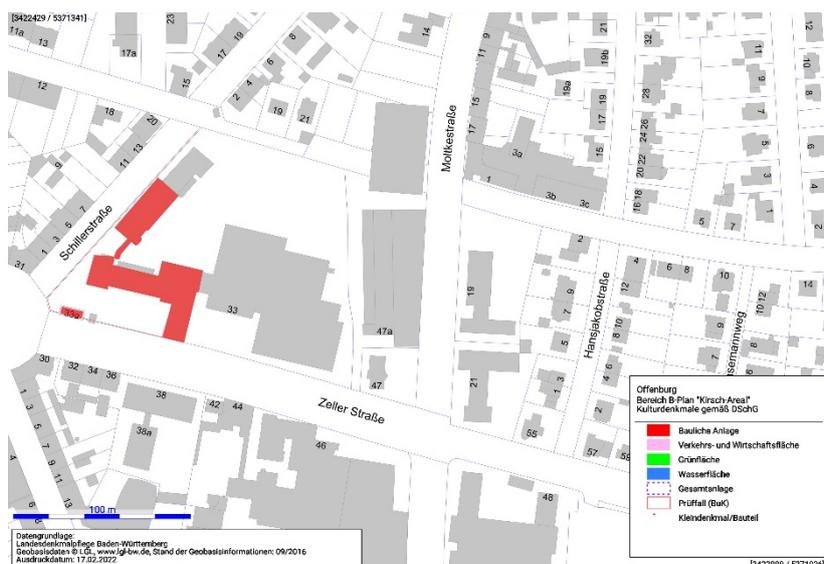
Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) im oben genannten Bauleitplanverfahren. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege wie folgt Stellung:

### **Bau- und Kunstdenkmalpflege:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung hervorgebracht. Es sei aber darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Planungsgebietes das folgende Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG befindet:

- Zeller Straße 33, 33a (Flstnr. 0-869/1, 0-869/5)

Schillergymnasium, ehemals Oberrealschule, mit Transformatorenstation und Einfriedung, 1913/15. Dreigeschossiges Schulgebäude auf winkelförmigem Grundriss. Entlang der Schillerstraße Unterrichtsräume, entlang der Schillerstraße ehem. Turnhalle, heute Schillersaal. Zum Schillerplatz orientiert der breite Eckerker und der frühere Haupteingang. Entwurf der Architekten Scherzinger, Härke und Kasteleiner aus Baden-Baden. Bauzeitliche wandfeste Ausstattung (Sachgesamtheit)



Wir bitten Sie, dieses in den Planunterlagen mit dem Planzeichen D zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals in seinem überlieferten Erscheinungsbild besteht ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

### **Archäologische Denkmalpflege:**

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen:

*Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.*

*Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine nachrichtliche Übernahme zum Denkmalschutz sowie ein Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege wurden in die Bebauungsvorschriften und die Planzeichnung entsprechend der Anregung aufgenommen.

### **1.2.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH**

Schreiben vom 20.02.2022

*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:*

*Das Verfahrensgebiet kann über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen mit Trinkwasser versorgt werden.*

*Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW- Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil 1). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblattes 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 Trinkwasserrohnetz bereitgestellt.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen Offenburger Wasserversorgung GmbH, den Bestimmungen der AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zur Löschwasserversorgung wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Die Ausgestaltung der Hausanschlüsse indes ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

**1.2.6 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg**  
Schreiben vom 22.02.2022

*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*

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

*Keine*

3. *Hinweise, Anregungen oder Bedenken:*

*Geotechnik*

*Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.*

*Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:*

*Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.*

*Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

### 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

*Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.*

### Bergbau

*Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.*

*Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.*

### Geotopschutz

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

### 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.*

*Anlage: Merkblatt LGRB*

Stellungnahme der Verwaltung:  
Der Hinweis zur Geotechnik wird überarbeitet und aktualisiert.

**1.2.7 bn Netze GmbH**  
Schreiben vom 21.02.2022

*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:*

*Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Moltkestraße 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. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.*

Stellungnahme der Verwaltung:  
Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Hausanschlüsse ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, diese sind durch den Bauherrn mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

**1.2.8 Industrie- und Handelskammer IHK, Südlicher Oberrhein**  
Schreiben vom 25.02.2022

*Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.01.2022 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist derzeit Folgendes zu äußern:*

*Das Betriebsgelände der Fa. Kirsch an der Moltkestraße in der Offenburger Oststadt ist von dem Unternehmen aufgegeben worden. Der Gebäudebestand soll abgerissen, das Areal nun primär für Wohnnutzungen neu entwickelt werden. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs ist ein Beitrag wohl einstimmig ausgewählt worden. Der Siegerentwurf dient nun - in leicht überarbeiteter Form - als Grundlage für die Planung. Vorgesehen ist vor allem Geschosswohnungsbau sowie im Norden mehrere (kleinteiligere) Mehrfamilienhäuser. Im südlichsten Gebäude sollen auch nicht störende gewerbliche Nutzungen realisiert werden.*

*Anlage 2.2 lässt vermuten, dass wohl auch geförderter Mietwohnungsbau zum Tragen kommen soll?*

*Angesichts der vorhandenen städtebaulichen Strukturen in der Umgebung des bisherigen Gewerbeareals und der aktuellen Entwicklung des südlich angrenzenden Kronenquartiers zu einem weiteren modernen städtischen Wohnquartier kann der mit der Planung verbundene Entfall von Gewerbeflächen an diesem Standort mitgetragen werden. Begrüßt wird die vorgesehene höhere städtische Dichte mit einem Mix aus Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen. Besonders im Kontext vorhandenen massiven Fachkräftemangels auch in unserer Region würde eine Mitberücksichtigung von „bezahlbarem Wohnraum“ ebenfalls begrüßt werden.*

*Zur Kenntnis per E-Mail an:*

*Regionalverband Südlicher Oberrhein, Bauleitplanung Ingo Jehle*

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Wird zur Kenntnis genommen.*

### **1.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Gesamtstellungnahme** Schreiben vom 04.03.2022

*Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.*

#### **Amt für Waldwirtschaft**

*Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.*

#### **Straßenbauamt**

*Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht nicht geltend gemacht.*

#### **Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

*Ein schalltechnisches Gutachten liegt zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.*

*Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand folgende Bedenken und Anregungen:*

*Im Bebauungsplanverfahren sind die Belastungen durch den Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm des Ballspielfeldes auf die schutzbedürftige Wohnnutzung in angrenzenden Gebieten zu betrachten, da diese Geräuschbelastungen zu einem schallschutztechnischen Konflikt führen könnten.*

*Wir weisen darauf hin, dass gemäß der städtebaulichen Lärmfibel die ermittelten Verkehrszahlen auf einen Zeitraum von 10–15 Jahren (Prognosehorizont) hochzurechnen*

*sind. Hierbei wird üblicherweise mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 % gerechnet.*

*Ferner erachten wir es für erforderlich, in einem Gutachten auf die Luftschadstoffe ausführlicher einzugehen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die schalltechnische Untersuchung wurde angepasst, so dass nun auch Aussagen zum Ballspielfeld in die Planungen aufgenommen wurden. Die Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass durch die Nutzung des Sportfeldes die Grenzwerte an den schutzwürdigen Nutzungen im Bestand und im Bereich der Neuplanung eingehalten werden.

Für die Beurteilung der Luftqualität liegen für die Belastungswerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) die modellierten Werte der LUBW (2025) für eine Bezugsfläche von 500 x 500 Metern vor. Die mittlere NO<sub>2</sub>-Belastung wird für 2025 mit 11 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. In 2016 lag der berechnete Wert bei 18 µg/m<sup>3</sup>. Die mittlere PM<sub>10</sub>-Belastung wird für das Jahr 2025 mit 10 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. In 2016 lag der berechnete Wert bei 12 µg/m<sup>3</sup>.

Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV liegen für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) jeweils bei 40 µg/m<sup>3</sup>. Diese Berechnungen/Prognosen lassen nicht von vorneherein eine Annäherung oder Überschreitung des Grenzwertes befürchten.

Die Moltkestraße ist in vielen Bereichen seit Jahrzehnten beidseitig mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Der Bereich der ehemals ansässigen Firma Kirsch soll nun, wie bereits seit vielen Jahrzehnten auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorhanden, mit Wohnhäusern bebaut werden.

Der Stadt Offenburg ist bisher nicht durch die zuständigen Immissionsschutzbehörden gemeldet worden, dass in dem Straßenzug der Moltkestraße entlang bereits bestehender Wohnbebauung Grenzwerte für Luftschadstoffe überschritten würden. Auch deuten die Karten der LUBW nicht darauf hin, dass die Grenzwerte erreicht oder überschritten werden könnten.

Hinsichtlich des allgemeinen Trends, dass die Luftschadstoffe im Land Baden-Württemberg seit einiger Zeit in der Regel rückläufig sind, ist weiterhin mit einem Rückgang von Luftschadstoffen zu rechnen. Durch die aus Klimaschutzgründen angestrebte künftige Förderung umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie dem ÖPNV und dem Fahrrad könnte sich dieser Effekt noch verstärken.

Auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit durch das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Luftschadstoffe eine Verschlechterung im Umfeld nicht zu erwarten (vorher war eine industrielle Nutzung angesiedelt, nun ist eine vorwiegend durch Wohnen mit untergeordneter gewerblich geprägter Nutzung vorgesehen und weitere Nutzungen im Umgriff des Bebauungsplanes (Wohnen und Schule) ändern sich nicht bzw. werden im Bestand festgesetzt).

Ein Gutachten zu Luftschadstoffen wurde daher nicht erstellt.

Sollten die Grenzwerte in Zukunft überschritten werden, wären geeignete Maßnahmen im Rahmen der 39. BImSchV durchzuführen. Diese Maßnahmen wären dann auf Grund der bereits in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung auch ohne die nun vorliegende Planung erforderlich.

### **Amt für Umweltschutz**

*Stellungnahme wurde nachgereicht (E-Mail Eingang am 16.03.2022).*

1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO):

*nein*

5. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO):

*nein*

6. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG):

*nein*

7. Arten und natürliche Lebensräume nach Umweltschadensgesetz (§ 19 BNatSchG)

*Anhang II- nein*

*Lebensraumtyp- nein*

8. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG):

*Ja: Fledermäuse*

9. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG):

*nein*

10. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung):

*nein*

11. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO) *nicht erforderlich, da §13a BauGB*

### Zusammenfassende Beurteilung

*Der Artenschutz wurde bereits im Rahmen der Abrissgenehmigung behandelt. Im artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Fußer vom 29.03.2021 wurden die naturschutzfachlichen Belange geprüft und verschiedene Fledermausarten festgestellt. Die in Kapitel 3 des Gutachtens genannte Vermeidungsmaßnahme V1 – Zeitliche Beschränkung des Rückbaus ist durchzuführen. Herr Dr. Kopitzke, Geschäftsführer der Kirsch GmbH, bestätigte am 25.02.2022, dass die Gehölze auf dem Gelände bereits fristgerecht gerodet wurden. Ebenfalls wurde die erforderliche CEF-Maßnahme CEF1 – Ersatzquartiere für Fledermäuse bereits ordnungsgemäß umgesetzt und die fünf Fledermausnistkästen in der Umgebung aufgehängt.*

*Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen daher keine weiteren Bedenken.*

Stellungnahme der Verwaltung:

*Wird zur Kenntnis genommen.*

### **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

*Der mit Schreiben vom 28. Januar 2022 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberflächengewässer, Ziffer II. Abwasserentsorgung und Ziffer III. Altlasten genannten Maßgaben, unsere Zustimmung.*

*Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:*

*A)*

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

*I.*

*Oberflächengewässer*

*Siehe Merkblatt „Bauleitplanung“, Kapitel 2*

### *1. Gewässerrandstreifen*

*Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des „Waldbachs“ berührt.*

*Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschung-Oberkante.*

*Der „Waldbach“ verläuft ab Oststadt Moltkestraße durch die gesamte Offenburger Innenstadt verdolt. Da die gesamte Innenstadt, inklusive des vom B-Plan betroffenen Bereichs, dicht bebaut ist, ist eine Öffnung des Gewässers ausgeschlossen.*

*Daher stimmen wir dem Bebauungsplan zu.*

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Wird zur Kenntnis genommen.*

## *2. Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete*

### ***2.1 Sachstand***

*Die Planflächen werden nach unserer derzeitigen Einschätzung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.*

*HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“*

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

*HQextrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.*

*Im Bebauungsplan sind für HQextrem-Überflutungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i. V. m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Dadurch ist sicherzustellen, dass*

1. Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Entgegen dieser höherrangigen Rechtsvorschriften erlassene Bauleitpläne sind insoweit nichtig.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

§§ 5 Abs. 2, 74 Abs. 2 Nr. 1, 76 – 78c WHG

§ 12 Abs. 2 und 5 WG

§§ 1 Abs. 6 Nr. 12, 1 Abs. 7, 5 Abs. 4a, 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und 9 Abs. 6a BauGB

### **2.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung**

Keine.

### **2.5 Hinweis / Handlungsempfehlung**

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

#### Infos zur HW-Vorsorge

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung: <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/wohnen/hochwasserschutzfibel.html>

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis zur Hochwassergefahrensituation wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Die Prüfung einer alternativen Bebauung auf einer anderen Fläche entfällt, da im vorliegenden Fall eine bereits in Anspruch genommene innerstädtische Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. In den Bebauungsvorschriften wird auf die Hochwassersituation hingewiesen, ebenso auf die Vorgaben bei einer Bebauung und den dringend empfohlenen privaten Hochwasserschutz.

## **II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung**

*Sachstand / fachtechnische Beurteilung:*

*Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Kirsch in Offenburg soll ein Wohnquartier mit untergeordneter gewerblicher Nutzung errichtet werden.*

*Gemäß Bebauungsplanunterlagen ist das tatsächliche Entwässerungskonzept des anfallenden Niederschlagswassers noch unklar. Versickerung, Direkteinleitung in den „Waldbach“ oder Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal werden thematisiert. Auf Grund der vorliegenden Altlaststandorte ist jedoch das Versickern des anfallenden Niederschlagswassers noch fraglich.*

*Im Rahmen dessen weisen wir darauf hin, dass gemäß § 55 WHG Abs. 2 Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet (prioritär in dieser Reihenfolge) werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Daher ist im Zuge der weiteren Planung auch zu prüfen, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden können (z.B. durchlässige Flächenbefestigung, Gründächer).*

*Die Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseignung (und weiterer Kriterien im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss seitens der Kommune vor einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen. Dazu sind konkrete Aussagen im Bebauungsplan zu treffen. Das gezielte Versickern von Niederschlagswasser setzt voraus, dass keine kupfer-, zink- oder blei- gedeckten Dächer in diesem Gebiet vorhanden sind. (siehe Seite 23 Punkt 3.3.1 des Merkblattes „Bebauungsplan“).*

*Gemäß den o. g. Ausführungen, sind die Bebauungsplanunterlagen im Sinne unseres Merkblattes „Bauleitplanung“ Kapitel 3 hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig bzw. grundlegend noch unklar. Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden.*

*Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen, zu Rückhalte zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und – soweit erforderlich – im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können (siehe hierzu auch Seite 32 und 33 Punkt 3.6 des o.g. Merkblattes).*

*Die grundlegenden Punkte zur geplanten Entwässerung sind konkret im Festsetzungsteil gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 16, 20 BauGB zu fixieren.*

*Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um bereits bisher bebaute Grundstücke, die bereits an das Entwässerungssystem angeschlossen waren. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist daher grundsätzlich gesichert. Auf Grund der Nutzungsänderung von einer gewerblichen Nutzung mit sehr hohem Versiegelungsgrad zu einer gemischten Nutzung ist keine Zunahme des Wasserabflusses, sondern eher eine Abnahme zu erwarten.

Im Vorfeld der Offenlage wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Dementsprechend wurde durch den Bauherrn ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser erarbeitet, nach dem das Wasser zunächst im Rahmen der Dachbegrünung zurückgehalten und soweit möglich zur Verdunstung gebracht wird. Das verbleibende Wasser auf dem Grundstück nördlich der Carl-Blos-Straße wird in den Kanal entwässert. Die dortigen Gebäude erhalten eine Tiefgarage, sodass aus Platzgründen eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Für die Bebauung südlich der Carl-Blos-Straße ist das Entwässerungskonzept noch in Bearbeitung. Ziel ist es, das verbleibende anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Ob das abschließend möglich ist, steht derzeit noch nicht fest.

### **III. Altlasten**

#### *Sachstand*

*In den Unterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung des „Kirsch-Areals“ ist korrekt dargelegt, dass im betreffenden Flächenbereich zwei Altstandorte liegen, der Altstandort „Ätz/Emaillier Dold (Objekt-Nr. 00834-1) sowie der Altstandort „AS Philipp Kirsch GmbH“ (Objekt-Nr. 07259).*

*Der Standort „Ätz/Emaillier Dold“ wurde hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ nach erfolgter „Orientierender Untersuchung“, und damit auf Beweisniveau „BN=2“, mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Für den Altstandort „Philipp Kirsch GmbH“, erfolgte diese Einstufung ohne „Orientierende Untersuchung“, also auf Beweisniveau „BN=1“.*

*Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.*

*Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.*

*Das Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bedeutet, dass sämtliche Erdarbeiten bei denen in den Untergrund eingegriffen wird, hinsichtlich der nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderten ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung von anfallendem erhöht schadstoffhaltigen Aushubmassen von einem in dieser Fragestellung erfahrenen und zertifiziertem Gutachter zu begleiten sind.*

### Fachtechnische Beurteilung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Kirsch-Areal“ stellt eine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.

Die Kenntnisse über die Altstandorte sind jedoch soweit ausreichend, dass aus Sicht der Altlastenbearbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt werden kann.

Die genannten beiden Altstandorte stehen der geplanten baulichen Nutzung nicht entgegen.

Eine Kennzeichnung der Altstandorte „Ätz/Emallier Dold (Objekt-Nr. 00834-1) sowie der Altstandort „AS Philipp Kirsch GmbH“ (Objekt-Nr. 07259) nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz des überschüssig anfallenden Erdaushubes/Bauschutts ist jedoch die nachfolgend genannte Auflage in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes zu übernehmen:

„Alle im Flächenbereich der Altstandorte „Ätz/Emallier Dold (Objekt-Nr. 00834-1) und „Philipp Kirsch GmbH“ (Objekt-Nr. 07259) vorgesehenen Erdarbeiten sind im Hinblick auf die nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz geforderte ordnungsgemäße und schadlose Verwertung von anfallenden erhöht schadstoffhaltigen Aushubmassen von einem in der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro/Gutachter zu begleiten.“

### Hinweise

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung wird darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten im nahen Umfeld des geplanten Bebauungsplangebietes (Anwesen Moltkestraße 21) sehr hoch schwermetallhaltige Emallierückstände festgestellt worden sind. Diese Ablagerungen müssen während des Betriebszeitraums des ehemaligen Emallierwerks Dold, also zwischen 1899 und 1973 vorgenommen worden sein.

Beim derzeitigen Kenntnisstand kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass derartige Abfälle auch im Bereich der Grundstücke, Flst.-Nrn. 5419 – 5421, 5423 und 5424 sowie 5278/1, abgelagert worden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

### **IV.**

Hinsichtlich der Themen „Grundwasserschutz“, „Wasserversorgung“ 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 übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) zu finden.

### **Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Zum vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

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

### Abfallwirtschaft

*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 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

### *Abfallwirtschaftssatzung*

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

Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:

### Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfall-rechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbe-

*sondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.*

*Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Belange der Abfallwirtschaft werden in den Planungen (Bauleitplanung und konkrete Baugenehmigungsplanung) berücksichtigt, so werden Müllauffstellflächen für den Tag der Abholung mit eingeplant.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis zum Bodenschutz in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, in dem auf den Umgang mit dem anfallenden Erdaushub hingewiesen wird.

#### **1.2.10 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V., NABU**

Schreiben vom 07.03.2022

*Die BUND-Ortsgruppe Offenburg gibt hiermit eine Stellungnahme ab zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirsch-Areal“.*

*Die Nutzung als Wohnbebauung des Kirsch-Areals wird von der BUND-Ortsgruppe grundsätzlich begrüßt.*

*Wir bitten bei den Baumaßnahmen folgende Vorschläge zu beachten:*

*-Nisthilfe für Fledermäuse vor der Bebauung in der Umgebung anbringen*

*-Regenwasser der Dachflächen in Gräben und Mulden versickern, soweit dies mit der Altlastenproblematik vereinbar ist*

*-Fotovoltaik-Nutzung auf den Dachflächen*

*-Dach- und Fassadenbegrünung vorsehen*

*-Naturdämmstoffe einsetzen und Naturmaterialien für den Innenausbau vorsehen*

*-Fernwärmenutzung*

*-Außenbereich entsiegeln und begrünen mit gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen*

*-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigen*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Konkretisierung der Planungen wurden die verschiedenen Vorschläge geprüft:

Nisthilfen für Fledermäuse hat der Bauherr bereits vor den Abbrucharbeiten in der Umgebung angebracht.

Eine Versickerung wird durch den Bauherrn noch geprüft. In Teilbereichen ist sie auf Grund der Tiefgarage nicht möglich, in anderen Bereichen ist der Boden wenig durchlässig. Ziel der Planungen ist es jedoch, das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich zu versickern, oder auf den Flachdächern zurückzuhalten und zur Verdunstung zu bringen.

Für eine Photovoltaiknutzung auf den Dachflächen sind die gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg maßgeblich. Der Bebauungsplan ermöglicht diese.

Eine Dachbegrünung wird durch den Bebauungsplan vorgegeben. Eine Fassadenbegrünung für das langgezogene südliche Gebäude zum Straßenraum ist seitens des Bauherrn geplant, und durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen kann die Nutzung von Naturdämmstoffen oder anderen speziellen Baustoffen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Ein möglicher Fernwärmeanschluss ist kein Gegenstand des Bebauungsplans. Ob und wann eine Fernwärmenutzung im Gebiet möglich ist, ist vom weiteren Netzausbau abhängig.

Festsetzungen zu Bepflanzungen und zur Gestaltung der Freiflächen erfolgen im Bebauungsplan, so dass die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimiert werden.

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

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

- Polizeipräsidium Offenburg, Sachgebiet Verkehr

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl. 2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur, Offenburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- CSG GmbH, Frankfurt
- Unitymedia BW GmbH, Kassel
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, Offenburg
- Naturschutzbund, Offenburg
- Schillergymnasium, Offenburg
- Staatliches Schulamt, Offenburg