

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Güterbahnhof Süd“, Gemarkung Offenburg, 2.Änderung

Behandlung der während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB (Baugesetzbuch) sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Einwände, Anregungen und Hinweise

1. Ergebnis der Offenlage und Abwägungsvorschläge

1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange

2.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme Einwände, Hinweise und Anregungen enthalten

2.1.1 Industrie- und Handelskammer, Freiburg

Schreiben (E-Mail) vom 11.05.2023

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.4.2023 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein wird Folgendes geäußert:

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Güterbahnhof-Süd“ schließt Vergnügungsstätten bereits in allen Mischgebieten und allen eingeschränkten Gewerbegebieten aus. Mit vorliegender 2. Änderung soll als einzige Änderung festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten künftig auch innerhalb der übrigen Gewerbegebiete, d.h. im GE3 und GE4 nicht mehr zulässig sind. Hierzu werden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Angeregt wird, in der Begründung zu ergänzen, wo in Offenburg entsprechend dem städtischen Vergnügungsstättenkonzept solche Betriebe zulässig sind.

Weitere Anregungen, Hinweise und Fragen:

-Angeregt wird, für die neue Festsetzung Ziffer 1.1.3.5 denselben Wortlaut zu verwenden wie in der entsprechenden Ziffer 1.1.2.6 für die eingeschränkten GE-Bereiche.

-Warum gibt es eigentlich kein GE1 und GE2?

-Die Bezeichnungen der Baugebiete in der beigelegten Planzeichnung (nördlicher Teil) scheinen verrutscht zu sein bzw. sind wohl falsch? (GE4, GE, fehlendes Sondergebiet 2)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zulässig sind, werden nicht informationshalber in der Begründung dargestellt. Einerseits sind zukünftige Änderungen des Vergnügungsstättenkonzepts

nicht ausgeschlossen, eine Anpassung der Begründung in solch einem Fall ist i.d.R. nicht möglich. Andererseits ist die Darstellung der Zulässigkeiten der unterschiedlichen Arten der Vergnügungsstätten im Vergnügungsstättenkonzept sehr umfangreich und differenziert. Die aktuelle Version des Vergnügungsstättenkonzepts ist jederzeit durch jedermann auf der Homepage einsehbar. Daher werden die Bereiche wo Vergnügungsstätten im Stadtgebiet zulässig sind nicht aufgelistet.

Der Wortlaut wurde redaktionell geändert und dem Wortlaut der textlichen Festsetzung zu eingeschränkten Gewerbegebieten angepasst.

Da es sich bei den Gewerbegebieten 1 und 2 um Gewerbegebiete mit Einschränkungen handelt, sind diese auch als solche festgesetzt, nämlich GEE1 und GEE2.

Die Bezeichnungen der Baugebiete werden redaktionell angepasst.

2.1.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl.8, Landesamt für Denkmalpflege Schreiben (E-Mail) vom 19.05.2023

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

•Hauptstraße 2 (Flstnr. 0-552/93)

Verwaltungsgebäude des Güterbahnhofs mit anschließender Güterhalle, frühes 20. Jh. Verwaltungsgebäude zweigeschossig mit Walmdach, Erdgeschoss in Natursteinmauerwerk. Güterhalle eingeschossig in Natursteinmauerwerk. (Sachgesamtheit) Wir bitten Sie, dieses im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe Karte).

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen. des Bebauungsplans zu übernehmen.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern 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.



Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise sind bereits im Textteil des Bebauungsplans enthalten und werden redaktionell ergänzt.

2.1.3 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, Gesamtstellungnahme Schreiben (E-Mail) vom 06.06.2023

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

Baurechtsamt

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Zusendung folgender Unterlagen auf elektronischen Wege (Schreiben vom 08.02.2023) an bauleitplanung@ortenaukreis.de:

Anschreiben mit Information über Inkrafttreten des Bauleitplans, Bekanntmachungsnachweis, Abwägungstabelle, Satzung, Begründung, Bauvorschriften, dazugehörige Pläne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landratsamt zugesendet.

Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Bezeichnungen der Flurstücke Nr. 552; 801/16 und 9105 fehlen. Wir empfehlen, diese Flurstückbezeichnungen zu verschieben.

Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstücksnummern werden ergänzt.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Waldwirtschaft

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Durch die geplanten Änderungen werden die Belange des Immissionsschutzes nicht berührt. Daher bestehen unsererseits keine Bedenken und Anregungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Stellungnahme keine Einwände, Hinweise und Anregungen enthalten

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

- Terranets BW
- Überlandwerk Mittelbaden
- Badenova Netze GmbH
- Offenburger Wasserversorgung
- Vodafone West GmbH
- Netze BW, Stuttgart
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.4, Straßenwesen und Verkehr
- Regionalverband Südl. Oberrhein
- Handelsverband Südbaden

2.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- LRA Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur
- Handwerkskammer Freiburg
- Abwasserzweckverband, Offenburg
- Deutsche Post DHL, Estate, Frankfurt