

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 175 „Kirsch-Areal“, Gemarkung Offen- burg

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 Überlandwerk Mittelbaden

Schreiben (E-Mail) vom 09.05.2023

Unsere Belange sind in den Punkten 6.2.1 „Art der baulichen Nutzung“ und 6.2.5 „Flächen für Nebenanlagen“ näher erläutert. Bitte berücksichtigen Sie zusätzlich weiterhin unsere Stellungnahme vom 23.02.2022.

Ansonsten haben wir keine weiteren Anregungen und Einwände vorzubringen, bitten Sie jedoch, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die notwendige Trafostation wurde in die Planungen aufgenommen, der Standort intensiv abgestimmt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung vom 23.02.2022 wird verwiesen.

2.1.2 Regionalverband Südlicher Oberrhein

Schreiben (E-Mail) vom 19.05.2023

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt, entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,8 ha und setzt im Wesentlichen ein Urbanes Gebiet MU fest.

Die Revitalisierung und Nachverdichtung des ehem. Betriebsgeländes der Fa. Kirsch im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung für hauptsächlich Wohnnutzung wird begrüßt.

Laut Ziffer 4 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen.

Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich hat die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu erfolgen.

Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise und Einwendungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird zeitnah nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans durch die Stadt Offenburg veranlasst. Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit versandt.

2.1.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben (E-Mail) vom 23.05.2023

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//22-00381 vom 21.02.2022 sowie die Ziffer 4.8 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 03/2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen. (Anlage: Merkblatt)

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung vom 21.02.2023 wird verwiesen. Der Hinweis in den Bebauungsvorschriften wurde gemäß der Anregung zur Offenlage überarbeitet und aktualisiert.

2.1.4 Handelsverband Südbaden e.V.

Schreiben (E-Mail) vom 26.05.2023

Das sog. „Kirsch-Areal“ in Offenburg soll neu überplant und eine angemessene Wohn- und Mischbebauung realisiert werden. Gegen die vereinzelt gewerbliche Nutzung im EG haben wir unsererseits keine Bedenken, da der Bereich jedoch außerhalb der Kernstadt liegt, sollte eine Begrenzung des möglichen Einzelhandels auf 100 qm/Einheit festgesetzt werden, ansonsten sollten negative Auswirkungen durch ein Gutachten belegt bzw. widerlegt werden. Wir begrüßen die Festsetzung der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente an dieser Stelle.

Weitere Bedenken bringen wir nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Einschränkung des Einzelhandels hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche ist nicht notwendig, da die Festsetzung so formuliert ist, dass Einzelhandel nur im Bereich der zentrenrelevanten Warensortimente zur Versorgung des Plangebiets nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in der Gemeinde bestehen. Dementsprechend muss im Rahmen der Baugenehmigung in diesem Fall nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigungen entstehen.

2.1.5 BUND Bund für Umwelt und Naturschutz

Schreiben vom 31.05.2023

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 oder als Brauchwasser für die Toilettenspülung nutzen*
- *Fotovoltaik-Nutzung auf den Dachflächen*
- *Dach- und Fassadenbegrünung vorsehen*
- *Naturdämmstoffe einsetzen und Naturmaterialien für den Innenausbau vorsehen*
- *Fernwärmenutzung*
- *Außenbereich begrünen mit gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen*
- *Grünstreifen als Blühfläche anlegen zum öffentlichen Gehweg entlang der Moltkestraße*
- *Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigen*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die gleichen Stellungnahmen vorgebracht. 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 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, hier soll jedoch der Anschluss der Moltkestraße an das Fernwärmenetz erfolgen.

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

2.1.6 Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt (Gesamtstellungnahme)

Schreiben (E-Mail) vom 06.06.2023

Baurechtsamt

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Unterlagen werden zu gegebener Zeit durch die Stadt Offenburg versandt.

Vermessung und Flurneuordnung

Untere Vermessungsbehörde:

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein. Lediglich die Flurstücke Nr. 5419 bis 5424 im nördlichen Planungsbereich haben sich verändert. Wir empfehlen den weiteren Planungen, einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen.

Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung & Flurneuordnung (Vermessung-daten.offenburg@ortenaukreis.de) beziehen.

Des Weiteren fehlt die Darstellung der Flurstücknummern 5278 (Carl-Blos-Straße) und 5265 (Zeller Straße)

Wir bitten Sie, diese zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Darstellung der Flurstücksnummern wird überprüft und ergänzt. Das aktuelle Kataster wird in der Planzeichnung hinterlegt.

Untere Flurneuordnungsbehörde:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Waldwirtschaft

Wald ist direkt und indirekt nicht betroffen.

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Im nächsten Schritt soll der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden, so dass eine weitere Beteiligung nicht vorgesehen ist.

Straßenbauamt

Das klassifizierte Straßennetz ist nicht direkt betroffen. Es werden keine Anregungen oder Bedenken geltend gemacht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen. Im nächsten Schritt soll der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen werden, so dass eine weitere Beteiligung nicht vorgesehen ist.

Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Gelände der Firma Phillip Kirsch GmbH geschaffen werden. Das Gelände sowie das benachbarte Schiller-Gymnasium und einige bereits bestehende Wohngebäude sollen zusammen als urbanes Gebiet (MU) entwickelt werden.

Dem Bebauungsplan liegt ein Schallgutachten des Ingenieurbüros für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher vom 24. Januar 2023 bei.

Im Gutachten werden für die maßgeblichen Immissionsorte an den bereits bestehenden Wohngebäuden Carl-Blos-Str 19 und 21 die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet herangezogen (S. 11, Tabelle 5). Dort wird auch die Art der baulichen Nutzung an diesen beiden maßgeblichen Immissionsorten immissionsschutzfachlich „wie in Mischgebiet“ bewertet. Unseres Erachtens suggeriert diese Darstellung, dass für diese Immissionsorte zukünftig auch die Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets angewandt werden würden. Wir weisen darauf hin, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung des Plangebiets als urbanes Gebiet, die anzuwendenden Immissionsrichtwerte fest mit der im Bebauungsplan festgelegten Gebietsausweisung verknüpft sind und daher auch an diesen Immissionsorten, die weniger strengen Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete anzuwenden wären.

Da wir der immissionsschutzfachlichen Bewertungen des Gutachters folgen, dass die tatsächliche Art der Bebauung dieser Immissionsorte eher wie ein Mischgebiet zu bewerten ist, geben wir zu bedenken, dass die Ausweisung der Teilfläche MU2 des Plangebiets als urbanes Gebiet unseres Erachtens zu einer Herabsetzung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Bebauung gegenüber Gewerbe- und Sportlärmimmissionen führt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Schalleinwirkungen aus der Sportnutzung (bestehende Spielflächen des Schillergymnasiums) sind in der Bauleitplanung gemäß DIN 18005-1:2002-07 (Schallschutz im Städtebau) zu bewerten. Im zugehörigen Beiblatt 1 (DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05) sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgelegt. Für urbane Gebiete (MU) sind derzeit (noch) keine Orientierungswerte festgelegt. Der Entwurf zur Änderung der DIN 18005-1 (aus dem Februar 2022) sieht für urbane Gebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum vor, was den Orientierungswerten in Mischgebieten entspricht. Da für Sportlärmimmissionen in späteren Baugenehmigungsverfahren die Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für urbane Gebiete von 63 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum anzuwenden sind, stellt der Ansatz

von 60 dB(A) im Tagzeitraum im vorliegendem Bauleitplanverfahren einen konservativen Ansatz dar. Im Bereich der im MU2 vorhandenen Wohnnutzungen besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die im MU2 wechselseitig erforderliche Pflicht zur Rücksichtnahme zwischen bestehenden Sportnutzungen des Schillergymnasiums und im MU2 bestehenden Wohnnutzungen bleibt durch die Planung jedoch unverändert bestehen.

Aus dem Schallgutachten geht weiterhin hervor, dass im Plangebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für den Verkehrslärm als auch die weniger strengen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise massiv überschritten werden. Wir geben zu bedenken, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die Schwelle zur „schädlichen Umwelteinwirkung“ bei Verkehrslärm festlegen. Laut der Städtebaulichen Lärmfibel kann bei der Planung von Gebieten nur eine besondere Begründung Argumente bereitstellen, die eine sachgerechte Abwägung mit Lärmexpositionen jenseits dieser Grenze ermöglicht.

Weiterhin sind im vorliegenden Fall mit prognostizierten Werten von 74 dB (A) tags und 66 dB(A) nachts die Grenze zur Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und die Auslösewerte für Maßnahmen der Lärmsanierung der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärm-SchR 97) überschritten.

Im vorliegenden Fall sind Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen und Grundrissorientierung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden.

Unseres Erachtens sind passive Schallschutzmaßnahmen bei Neuplanungen mit schutzbedürftiger Nutzung kein geeignetes Mittel der Bauleitplanung, auch weil die Zahl lärmbelasteter Menschen im Plangebiet dennoch zunehmen würde.

Nach Städtebaulicher Lärmfibel kann ein Plangebiet zudem nicht bereits im Planungsstadium als akustischer Sanierungsfall aufgrund des Auftretens schädlicher Umwelteinwirkungen akzeptiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem vorgesehenen Schallschutzkonzept (insbesondere: Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, ausreichender passiver Schallschutz - mit entsprechend hohen baulichen Anforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Räume - und schalltechnisch optimierter Grundrissgestaltung) ist sichergestellt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Begründung wird ergänzt, so dass die besonderen Gründe dargestellt werden.

Zwar werden im Plangebiet (außen/im Freien - ohne Schallabschirmung durch Bebauung) an den maßgeblichen Baugrenzen entlang der Moltkestraße Schalleinwirkungen von bis zu 72 dB(A) im Tag- und bis zu 64 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert (siehe Anlagen 2.2 und 2.3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom 24. Januar 2023), grundsätzlich ist zum Gesundheitsschutz jedoch auf den Innenpegel abzustellen. Die DIN 4109-1 setzt für das gesunde Wohnen und Arbeiten passiven Lärmschutz in Abhängigkeit der Außenpegel fest. Die Installation von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume eröffnet den Nutzern die Option, die Fenster im Schlafraum bei hohen Außenpegeln geschlossen zu halten. Der erforderliche Mindestraumluftwechsel (sowie passive Schallschutz) ist sichergestellt. Durch

die Vorgabe einer schalltechnisch optimierten Grundrissgestaltung werden Wohnungen im Plangebiet zusätzlich vor Schallimmissionen von über 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum geschützt.

Im Rahmen der konkreten Planung wurden die verschiedenen möglichen Maßnahmen geprüft und diskutiert, auch hinsichtlich der planerischen Prinzipien und der Rangfolge der verschiedenen Maßnahmen (siehe schalltechnische Untersuchung, Kapitel 8.1 sowie Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6.1.8). Sowohl hinsichtlich des Trennungsgrundsatzes als auch des aktiven Schallschutzes können entsprechende Maßnahmen nicht sinnvoll umgesetzt werden, so dass diese qualifiziert verworfen wurden. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass hierauf nochmals deutlicher eingegangen wird und die besonderen Gründe für die Entwicklung am Standort aufgeführt werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen in einem Bestandsgebiet. Hier erfolgt eine Nutzungsänderung aufgrund der Aufgabe eines Gewerbebetriebs, die sinnvoll ist. Da auch die Bestandsbebauung entlang der Moltkestraße vom Lärm betroffen ist, können im Rahmen der Lärmaktionsplanung Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms geprüft werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde alle erforderlichen und notwendigen Maßnahmen ergriffen, um mit dem Lärm in diesem Bereich so umzugehen, so dass den Bewohnenden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Insofern kann hier nicht von einem akustischen Sanierungsfall bereits im Planungsstadium die Rede sein.

Amt für Umweltschutz

Hiermit wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 16.03.2022 verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Vorhaben keine weiteren Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung vom 16.03.2023 wird verwiesen. Es wurden keine wesentlichen inhaltlichen Anregungen vorgetragen, da der Artenschutz bereits vor dem Bebauungsplanverfahren intensiv abgestimmt wurde.

Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken und sind keine Ergänzungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

2.1.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben (E-Mail) vom 21.06.2023

Der mit Schreiben vom 28. April 2023 übersandte Bebauungsplanentwurf findet in dieser Form unsere Zustimmung. Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

I. Oberirdische Fließgewässer

1. Abflussverschärfung durch Versiegelung

1.1 Sachstand

Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Kirsch in Offenburg soll ein Wohnquartier mit untergeordneter gewerblicher Nutzung errichtet werden. Gemäß Bebauungsplanunterlagen ist das Entwässerungskonzept des anfallenden Niederschlagswassers für die Bebauung südlich der Carl-Blos-Straße noch in Bearbeitung. Teilmengen des Niederschlagswassers sollen Versickerungsflächen zugeleitet werden und die darüber hinaus anfallenden Niederschlagsmengen sollen teilweise in die bestehende Mischkanalisation sowie teilweise in den verdolten Waldbach geleitet werden.

1.2 Rechtliche Vorgaben, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Nach den Allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften mit dem Ziel so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse an oberirdischen Gewässern zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zuge kommt, sind folgende Anforderungen im Rahmen der satzungsrechtlichen Erlaubnis zur Grundstücksentwässerung zu beachten:

Hinsichtlich einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung ist nachzuweisen, dass zusätzlich eingeleitetes Regenwasser im Gewässer zu keinen schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen führt.

Um den vorhandenen Hochwasserschutz nicht zu verschlechtern ist nachzuweisen, dass durch die zusätzlichen Einleitungsmengen in Gewässer keine Hochwasserschäden entstehen.

*Ansonsten ist der durch die Neuausweisung des Bebauungsgebietes entstehende Mehrabfluss des Oberflächenwassers vollständig zurückzuhalten und auf den natürlichen Regenwasserabfluss von 15 l/s*ha zu drosseln.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Sachverhalt wird richtig dargestellt, gemäß den genannten Gesetzen sowie dem Arbeitsblatt 102-4 der Verbände DWA und BWK ist eine Bilanzierung der Abflusssituation bei Neuplanungen vorzunehmen und rechnerisch darzulegen, dass sich die Veränderungen hinsichtlich der Niederschlagssituation nicht nachteilig verändern. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das bereits vollumfänglich an das Entwässerungsnetz angeschlossen ist. Im aktuell vorliegenden Fall wird ein Gebiet überplant, das bisher fast vollständig versiegelt und in Anspruch genommen wurde. Darüber hinaus muss das Plangebiet zweigeteilt betrachtet werden. Der Bereich des Schillergymnasiums und der nördlich daran angrenzenden Wohnbebauung bleibt nahezu unverändert, so dass hier nur der Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Hier ist nicht mit einer Verschärfung durch zusätzliche Versiegelung zu rechnen. Die Grundstücke sind auch bereits an das Entwässerungssystem angeschlossen.

Der Bereich des ehemaligen Kirsch-Areals hingegen wird vollständig neu überbaut und das Planungsrecht entsprechend angepasst. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke bisher zu fast 100 % versiegelt sind (auch wenn zwischenzeitlich die Gebäude abgerissen wurden) und das anfallende Niederschlagswasser fast komplett und ohne Drosselung in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Durch die nun vorliegende Planung wird die Situation deutlich verbessert, denn in die planungsrechtlichen Festsetzungen wurde zum einen eine Dachbegrünung zwingend festgesetzt, so dass schon hier ein Rückhalt stattfindet. Darüber hinaus wird in die Planungen aufgenommen, dass das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und nur gedrosselt in den Mischwasserkanal abgegeben werden darf, so dass sich die Situation hinsichtlich des Abflusses verbessert. Und auch durch die Reduktion der versiegelten Fläche kann nun ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers in den Boden versickern oder verdunsten. Im Bereich südlich des Carl-Blos-Stichs findet eine Entsiegelung insbesondere im rückwärtigen Bereich statt. Dort soll eine Grünfläche entstehen, die in ihrer Größe die bisher vorhandene Grünfläche auf dem südlich gelegenen Grundstück deutlich übersteigt. Nördlich des Carl-Blos-Stichs ist auch nicht mit einer Verschärfung des Abflusses zu rechnen, da die Versiegelung nicht erhöht wird. Aufgrund der Tiefgarage sind ca. 80 % der Grundstücksfläche versiegelt, das ist jedoch nicht mehr als vorher. Aufgrund der Dachbegrünung und der Begrünung der Freiflächen ist mit einem verzögerten Abfluss bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Insgesamt kann dementsprechend plausibel begründet werden, dass sich im Zuge der nun vorliegenden Planung die Situation nicht verschlechtert (sondern sogar eher verbessert), so dass von den geforderten rechnerischen Nachweisen abgesehen werden kann. Die Darstellungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers, sowie die Beschreibungen zum Ist-Zustand werden jedoch in die Begründung aufgenommen. Die Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde für die Planung den Bauherren zur Verfügung gestellt.

1.3 Rechtsgrundlagen

§§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 55, 57 Abs. 1, 60 WHG

§§ 12 Abs. 3 und 5, 48 WG

§§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit a und e, 1 Abs. 6 Nr. 12 und 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.4 Möglichkeiten der Überwindung im Rahmen der Abwägung:

Keine

1.5 Fachtechnische Beurteilung

In den Bebauungsplanunterlagen ist sowohl der Oberflächenwasserabfluss [l/s] aus dem Baugebiet im Endausbau als auch der bisherige Oberflächenwasserabfluss ohne die geplante Neubebauung im Detail konkret anzugeben (Mehrabflussermittlung). Der Nachweis zur gewässermorphologischen Schadwirkung ist entsprechend der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005) zu führen.

Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters für eine zusätzliche Beaufschlagung von Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet problemlos ausreicht (Schutz der Unterlieger).

Eine Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird empfohlen.

*Sofern eine Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/(s*ha)) innerhalb des Baugebietes erfolgt, kann auf die Nachweise verzichtet werden. Die Einleitstellen sind strömungsangepasst zu errichten.*

Hinweis

Aufgrund der Hochwasserbelastung vor Ort empfehlen wir eine Drosselung auf die natürliche Abflussspende generell zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planungen sehen vor, das anfallende Niederschlagswasser im neu überplanten Bereich (Kirsch-Areal) vollständig zu versickern, oder gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzuleiten. Die Begründung wird entsprechend präzisiert.

2. Starkregen

Der Träger der Bauleitplanung hat im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht sämtliche Hochwasserrisiken zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Im Bauleitplan ist deshalb darzulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächlich abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis auf mögliche Starkregenereignisse und das ggfs. notwendige Anpassen der Bebauung auf solche Ereignisse wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets werden keine vollumfänglichen Regelungen zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen getroffen. Hierzu ist eine großräumigere Konzeption erforderlich. Diese ist bereits in Arbeit, Ergebnisse liegen noch nicht vor.

II.

Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung

Gemäß Antragsunterlagen soll das anfallende Niederschlagswasser grundlegend versickert werden. Über Gründächer spezieller Gebäude (abhängig von der Dachneigung) soll dabei der Abfluss reduziert werden. Sofern eine Versickerung vor Ort nicht möglich wird, soll das Regenwasser dem verdolten Waldbach zugeleitet werden.

Da das betreffende Areal dezentral (Versickerung oder Einleitung in den Waldbach) entwässert werden soll, weisen wir darauf hin, dass für die geplante Versickerung sowie auch für die eventuelle Einleitung in den Waldbach (sofern eine Direkteinleitung erfolgt) keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

Im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung zur Grundstücksentwässerung werden alle entwässerungstechnischen Belange fixiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

III.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

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 zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Wir bitten Sie, uns über die Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Belange und das Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die vorherigen Stellungnahmen der Verwaltung wird verwiesen. Zu gegebener Zeit wird durch die Stadt Offenburg eine Ergebnismitteilung versandt.

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
- Netze BW
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.4, Straßenwesen und Verkehr
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Ref.52, Gewässer und Boden
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt
- Polizeipräsidium Offenburg, Sachgebiet Verkehr
- Badenova Netze GmbH, Freiburg
- Offenburger Wasserversorgung
- Netze BW GmbH, Stuttgart
- Terranets bw GmbH, Stuttgart

2.3 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.2, Ref.21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref.46 Verkehr- Zivile Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Freiburg, Abtl.5, Umwelt
- Regierungspräsidium Stuttgart, Abtl.8, Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Ortenaukreis, Naturschutzbeauftragter
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Schule und Kultur
- Handwerkskammer Freiburg
- IHK Südlicher Oberrhein, Freiburg
- Deutsche Telekom Technik, Offenburg
- Abwasserzweckverband Offenburg
- Vodafone West GmbH
- Landesnaturschutzverband BW
- Naturschutzbund Offenburg
- Schiller-Gymnasium
- Staatliches Schulamt, Offenburg