

GEMEINDE STEINACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Bildstöckle" in der Fassung der 2. Änderung

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Bildstöckle“, zuletzt geändert am 14. August 1987, erklärt zwei Vollgeschosse für zulässig. Eine erweiterungswillige Firma im Bebauungsplangebiet beabsichtigt nun die Aufstockung eines bestehenden Bürogebäudes. Dieses Bürogebäude weist bereits zwei Vollgeschosse auf. Die Gemeinde Steinach begrüßt das Erweiterungsvorhaben im Interesse des Erhalts und Ausbaus von Arbeitsplätzen, möchte jedoch ein „Ausufern“ der Gebäudekubaturen über das bestehende Maß hinaus unterbinden. Hierzu werden die bisherigen Festsetzungen entsprechend geändert.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bildstöckle“ möchte die Gemeinde Steinach den Erweiterungswünschen eines örtlichen Gewerbebetriebs entgegenkommen. Mit der Streichung der Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse werden hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Bisher war die Höhenlage der Gebäude nur durch eine Sockelhöhe definiert. Diese wird gestrichen, stattdessen wird die Höhe der Gebäude künftig nur über eine maximale Firsthöhe geregelt.

Somit sollen weiterhin das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und seine städtebauliche Ordnung gewahrt bleiben.

Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist bei der vorliegenden Änderung der Fall, weil durch die Aufnahme einer Firsthöhenbegrenzung das Maß der baulichen Nutzung nur unwesentlich geändert wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen somit vor.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum.

I.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2002 der Verwaltungsgemeinschaft Haslach. Darin ist die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Eine Genehmigung der Änderung ist daher nach Abschluss des Verfahrens nicht erforderlich.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Ziff. 2.2.1 der bisherigen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung durch Eintrag in die Füllschablonen des zeichnerischen Teils geregelt. Die dort enthaltene Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse (2 VG) wird nun im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans gestrichen.

Die ebenfalls in den bisherigen Bebauungsvorschriften unter Ziff. 2.2.2 ausgeschlossene Ausnahme zur Zahl der Vollgeschosse entfällt, da die maximale Zahl der Vollgeschosse aus den Festsetzungen gestrichen wird.

Die Höhenlage der Gebäude ist bislang über die Festsetzung einer Sockelhöhe definiert. In Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde bzw. der Gemeinde sollte jedoch die maximale Höhe eines Gebäudes festgelegt werden. Die Möglichkeit „frei aushandelbarer Bauhöhen“ gem. Ziff 3.1.2.1 der bisherigen Festsetzungen lehnt die Gemeinde jedoch ab. Künftig soll sich die maximale bauliche Höhe der Gebäude am Bestand des inzwischen vollständig bebauten Gebiets orientieren.

Hierzu wird unter Ziff. 2.4 eine maximale Firsthöhe auf 213,00 m+NN festgesetzt. Die Festsetzung der Sockelhöhe entfällt.

Bezugspunkt für die Firsthöhe ist dabei die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante. Diese Höhe ist so gewählt, dass einerseits den bestehenden Betrieben Spielraum für Erweiterungen gegeben wird, andererseits aber die städtebauliche Ordnung des Gebiets gewahrt bleibt.

Eine weitere Änderung erfolgt bezüglich der Zuordnung von bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen: Die Festsetzung einer Sockelhöhe wird aus den bisherigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Ziff. III. ff) gestrichen. Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird dagegen neu in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.4 aufgenommen und ersetzt dann die bisherige Festsetzung zur Sockelhöhe in den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (ehemals Ziff. 3.1.2).

III. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Bebauungsvorschriften werden wie vorgenannt punktuell geändert. Die übrigen Bebauungsvorschriften bleiben weiterhin gültig.

In den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil wird die jeweils eingetragene maximale Zahl der Vollgeschosse durch diese Änderung des Bebauungsplans ungültig, der zeichnerische Teil wird dabei aber nicht geändert.

IV. Umweltverträglichkeit

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

V. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde bislang nach Kenntnisstand der Gemeinde seit der Aufstellung des Bebauungsplans 1983/84 keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Parallel zur Offenlage des Bebauungsplans „Bildstöcke“ in der Fassung der 2. Änderung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Änderung des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Bildstöcke II“.

Hierzu hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multi-temporale Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei hat sich ergeben, dass auf dem Flurstück Nr. 3577 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bildstöckle“, Bestand Fa. Rietho) ein Sprengbombenrichter existierte. Da dieses Flurstück sowie die nördlich und südlich angrenzenden Flurstücke bereits seit Jahren bebaut sind, hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst auf Nachfrage durch die Gemeinde Steinach am 30.04.2009 eine Freigabe erteilt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass innerhalb des bombardierten Bereichs weitere Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden können. Bei Baggararbeiten im Bereich des Sprengbombenrichters wird eine Baggeraufsicht empfohlen.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung, ergeben sich, ausgenommen der Planungskosten, keine Auswirkungen.

VII. Nachrichtlich übernommene Hinweise

VII.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

VII.1.1 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergeräten versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

VII.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

VII.1.3 Altlasten

Im Rahmen der „Flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im Bereich des Bebauungsplans eine Altlastenverdachtsfläche erhoben.

Es handelt sich um den Altstandort „Spido Technik Feinmechanik“, Bildstöckle 4, Flst. Nr. 3576 (ehem. Flst. Nr. 782/6), Objekt-Nr. 04081.

Die altlastenrelevanten Nutzungen (Metallverarbeitung, Maschinenbau, Formenbau) wurden von 1987 bis 2001 betrieben. Der Altstandort wurde bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 1. November 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Des Weiteren wurde die Altstandortfläche nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen und Altlasten (Nacherhebung) am 29. November 2007 erneut bewertet und weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage (Kriterium Entsorgungsrelevanz)“ eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

VII.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für

Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

VII.2 Gasversorgung

- VII.2.1 Die Erdgashochdruckleitung der Gasversorgung Süddeutschland sowie die parallel dazu verlegten Telekommunikationskabel sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestands, des Betriebs und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen in einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) verlegt.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Gasfernleitung keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden.

Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitung und der Kabel beeinträchtigen oder gefährden. So ist unter anderem das Lagern von schwer transportablen Materialien im Schutzbereich nicht zulässig sowie das Überfahren der Gasfernleitung mit schweren Fahrzeugen nur unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen gestattet.

Für eine Ausweisung der GVS-Anlagen vor Ort steht die zuständige GVS-Betriebsanlage in Süd-Weier

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsanlage Süd-Weier
Dorfstraße 200
77656 Offenburg-Weier
Telefon (0781) 9561-0
Telefax (0781) 9561-2209

nach telefonischer Absprache zur Verfügung.

Maßgeblich für die exakte Lage der GVS-Anlagen ist grundsätzlich deren Ausweisung durch das GVS-Betriebspersonal, da die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen nicht unbedingt den genauen Leitungsverlauf wiedergeben.

Sollten im verbliebenen räumlichen Geltungsbereich Maßnahmen geplant sein, bittet die Gasversorgung Süddeutschland um frühzeitige Beteiligung, damit die GVS-Belange berücksichtigt werden können.

Im Übrigen wird auf die Auflagen und technischen Bedingungen der GVS hingewiesen, die bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungen und der parallel dazu verlegten Kabel zwingend beachtet und eingehalten werden müssen.

VII.2.2 GVS-Auflagen und Bedingungen

Der 6,00 m breite Schutzstreifen der GVS-Anlagen (je 3,00 m beiderseits der Rohrachse) ist von jeglichen Gebäuden und baulichen Anlagen absolut frei zu halten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung und der GVS-Kabel vor Ort ist deren Ausweisung oder Freilegung durch die

Gasversorgung Süddeutschland GmbH
Betriebsanlage Süd-Weier
Dorfstraße 200
77656 Offenburg

Telefon 0781 9561-0
Telefax 0781 9561-2209

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die GVS-Hauptverwaltung in Stuttgart.

Die freie Zugänglichkeit zu den GVS-Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet.

Im Schutzstreifenbereich der GVS-Anlagen dürfen keine Geländeabtragungen vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Baumanpflanzungen sind außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Strauch- und Buschpflanzungen sind im Schutzstreifenbereich vor ihrer Durchführung mit dem verantwortlichen GVS-Personal abzustimmen. Hierbei ist zu beachten, dass in bebauten Gebieten ein ca. 1,00 m breiter Streifen über der Achse der Gasfernleitung zur Durchführung der jährlich vorgeschriebenen Leitungsabsaugung von Strauch- und Buschbepflanzungen frei gehalten wird.

Die Technischen Bedingungen der GVS sind bei sämtlichen Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitung zwingend zu beachten und einzuhalten. Gemäß diesen Bedingungen muss rechtzeitig vor Baubeginn die obengenannte GVS-Betriebsanlage verständigt werden.

VII.3 Wasserversorgung/WKK-Leitung

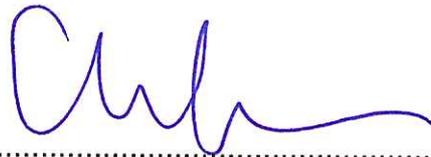
Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig. Die Leitung ist bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vom 24.04.1984) dargestellt. Sie ist in einem Schutzstreifen von 3,0 m links und 3,0 m rechts der Leitungsachse verlegt. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Steinach, den 12. MAI 2009

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

i.A. Pohl



Frank Edelmann
Bürgermeister

Projektplaner:
Christian Pohl, Dipl.-Ing.
Stadtplaner