

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**  
**„GÜTERBAHNHOF-NORD 2 –**  
**AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN“**  
**Gemarkung Bohlsbach**

**TEXTLICHE**  
**FESTSETZUNGEN**

**STADT OFFENBURG**  
**27.07.2015**  
**FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG**  
**301.3110.26.2-16**

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### 1. Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

§ 9 Abs. 2b BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Diskotheken / Tanzlokale können ausnahmsweise zugelassen werden.

### KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 BauGB

#### 1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Altstandorte:

**AS „Mineralöl Shell“, Objekt Nr. 00412**

**AS „Tanklager BP“, Objekt Nr. 00760**

**AS „Tanklager Nitag“, Objekt Nr. 00762**

Diese Altstandorte wurden im Juli 1993 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. Orientierende Untersuchungen ergaben an diesen Standorten Bodenverunreinigungen. Die im Auftrag der Deutschen Bahn AG durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben im Jahr 1999 keine Anhaltspunkte auf Verunreinigungen des Grundwassers. Im Jahr 2012 wurden die Altstandorte daraufhin beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

**AS „Tanklager Klöckner“, Objekt Nr. 00761**

Dieser Altstandort wurde hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN=1“ in „Orientierende Untersuchung“ (OU) eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsfläche in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind technische Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung / Orientierende Altlastenerkundung) durchzuführen. Eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden.

**AS „Tanklager ESSO Offenburg“, Objekt Nr. 05041**

**AS „Spedition Leible“, Objekt Nr. 06785**

Die beiden Altstandorte wurden im November 1999 im Rahmen der Erweiterten Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erfasst. Die Altstandorte sind hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ auf

Beweisniveau „BN = 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft worden.

**AS „DB AS Schrottplatz Fa. Amend LL14“, Objekt Nr. 06792**

Der Altstandort wurde hinsichtlich des Wirkungspfad des „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 2“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

**GWSF „Leber Rohstoffe GmbH“, Objekt Nr. 06831**

Der im Jahr 2012 durch einen Emulsionseintrag in den Untergrund hervorgerufene Schadensfall wurde nach erfolgtem Abpumpen der Emulsion an einem Sanierungspegel mit nachfolgender einjähriger Kontrolle beim Landratsamt Ortenaukreis am 04.03.2014 hinsichtlich des Wirkungspfad des „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN = 3“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

**NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN AUFGRUND ANDERER RECHTSVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

**1. Eisenbahnrechtliche Widmung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Ausnahme des Straßengrundstücks der Bundesstraße 3 und einem nordwestlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2425/3 eisenbahnrechtlich als Bahnanlage gewidmet.

## **HINWEISE**

### **1. Geologie**

Im Plangebiet ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen. Außerdem ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzung, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Offenburg, den 29.07.2015

Edith Schreiner  
Oberbürgermeisterin