

BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„GEWERBEGEBIET ELGERSWEIER“

GEMARKUNG ELGERSWEIER

8. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG
28.07.2014
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.3110.26.4-3/8

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung	3
1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich	3
2. Anlass der Planung.....	3
3. Geltungsbereich	3
4. Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	3
5. Angaben zum Bestand	4
6. Planinhalt.....	5
7. Umwelt und Naturschutz.....	8
8. Realisierung.....	8
9. Kosten	9
10. Flächenübersicht	9

II. Anhang:

Umweltbericht mit Anlage und Gehölzlisten

I. Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung

1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist seit 1969 rechtskräftig, seither wurde er siebenmal geändert.

Der Gemeinderat hat am 25.06.2012 beschlossen, das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich im nord-östlichen Gebietsteil erweitert.

Das Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Baugesetzbuchs in seiner zuletzt am 22.07.2011 geänderten Fassung durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht in einem gesonderten Teil zur Begründung dargestellt entsprechend § 2 Abs. 4 und §2a Nr. 2 BauGB.

2. Anlass der Planung

Ziel der Änderungsplanung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bereits im Gebiet ansässige Betriebe, um diesen eine Erweiterung zu ermöglichen und so den Wirtschaftsstandort Raum Offenburg zu stärken.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Verlauf der B 3 und im Norden durch die B 33 begrenzt. Im Nord-Osten verläuft die Grenze an der K 5331. Südlich und östlich grenzt das Gewerbegebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Erweiterungsbereich der 8. Änderung (im Plan als GE 2 bezeichnet) schließt sich nördlich und westlich an bestehende Gewerbebetriebe an. Diese befinden sich östlich der Straße „An der Eich“. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in der Fassung der 9. Änderung weist den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche aus.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Gewerbegebiet Elgersweier liegt im Süden der Stadt Offenburg, westlich der Ortschaft Elgersweier und südlich des Stadtteils Uffhofen.

Westlich des Erweiterungsbereichs schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an, südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die teils als Ackerflächen, teils als Wiesen und Ostwiesen genutzt werden.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 156,60 m bis 157,00 m über NN.

Das Planungsgebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Kiesen und Sanden unbekannter Mächtigkeit über unbekannter Festgesteinsunterlage. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

5.2 Nutzung und Bebauung

Das bestehende Gewerbegebiet ist nahezu vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Ackerflächen). Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden genauer in der Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 untersucht und in dem entsprechend § 2a Nr: 2 erstellten Umweltbericht dargestellt (siehe Anhang zur Begründung).

5.3 Erschließung und Entwässerung

Das bestehende Gewerbegebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen und an die Leitungsnetze der Ver- und Entsorger angeschlossen. Die Entwässerung des bestehenden Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

5.4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Die altlastenverdächtigen Flächen sind im bestehenden Plangebiet im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Im Erweiterungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen vermerkt.

5.5 Einschränkungen durch andere gesetzliche Vorschriften

Das Gewerbegebiet Elgersweier befindet sich überwiegend innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz des Flughafens Lahr und des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz des Sonderlandeplatzes Offenburg.

In der Erweiterungsfläche GE 2 des Bebauungsplans befindet sich ein Areal, das nach § 2 DSchG geschützt ist. Der Bereich der archäologischen Verdachtsflächen ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept für den Erweiterungsbereich

Das Gewerbegebiet wird um rund 3,2 ha im nord-östlichen Bereich vergrößert, um den bereits dort ansässigen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen.

Innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen im Zusammenhang mit der Erweiterung einzelne weitere Änderungen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet GE (GE, GE 1, GE 2)

Auf der Erweiterungsfläche der 8. Änderung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die bisherigen und die neue Erweiterungsfläche werden durchnummeriert und in den Festsetzungen nach den Bereichen GE (Bebauungsplan bis zur vierten Änderung), GE 1 (Erweiterungsfläche der fünften und sechsten Änderung) und GE 2 (Erweiterungsfläche der achten Änderung) unterschieden, um die z.T. unterschiedlichen Festsetzungen für diese Bereiche zuordnen zu können.

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen sortimentsbezogenen Leitbilds für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs, werden für die Erweiterungsfläche (GE 2) wie bereits bisher im restlichen Bestandsgebiet (GE, GE1) des Gewerbegebietes Elgersweier, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Erweiterungsbereich (GE 2) werden wie im gesamten restlichen Geltungsbereich des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Erweiterungsfläche GE 2 wird, in Anlehnung an die benachbarte westlich angrenzende Bestandsfläche, eine GRZ von 0,7 sowie eine GFZ von 1,4 festgesetzt.

In der westlich angrenzenden Bestandsfläche war die maximale Höhe baulicher Anlagen bisher auf 13 m begrenzt. In fast allen anderen Bereichen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ war dagegen bisher eine zulässige Höhe von 17 m festgesetzt, darunter auch unmittelbar nördlich angrenzend an diese Fläche nördlich der Werner-von-Siemens-Straße.

Um den im bisher auf 13 m begrenzten Bereich ansässigen Unternehmen eine höhere Bauweise zu ermöglichen, soll die zulässige Höhe auch in diesem Bereich auf 17 m erhöht werden. Durch eine mehrgeschossige Bauweise kann in erheblichem Umfang die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen reduziert werden.

Im Westteil der Erweiterungsfläche soll ebenfalls eine Höhe von 17 m ermöglicht werden. Im Ostteil der Erweiterungsfläche soll die Höhe auf 13 m begrenzt werden. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung ist es, auf diesen straßenabgewandten und landschaftsnahen Flächen eine weniger verdichtete Nutzung zu erreichen und die Gewerbebauten zur Ortslage hin besser in die Landschaft einzufügen.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie im bereits bestehenden Gewerbegebiet GE und GE 1 werden auch auf der Erweiterungsfläche GE 2 nicht überbaubare Flächen entlang des Landschaftsraums festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht versiegelt werden und müssen begrünt werden, um eine optische Abschirmung der Baugebiete zum Landschaftsraum zu erreichen. Daher werden im Erweiterungsbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Bereich „GE“ ohne Nr. in der Planzeichnung) wird geändert, hier sind künftig außerhalb der Baugrenzen Stellplätze nur noch ausnahmsweise zulässig. Diese Änderung dient dazu, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Vorzone der Gewerbegrundstücke sowie die an den Landschaftsraum angrenzende Zone möglichst weitgehend von Stellplätzen freizuhalten und somit durchgrünt und ansprechend zu gestalten.

Der bisherige Ausschluß von Nebenanlagen wird insbesondere in Bezug auf Werbeanlagen und Einfriedigungen im gesamten Geltungsbereich geändert, sodass künftig die genannten baulichen Anlagen zulässig sind. Dies entspricht der Intention von Gewerbegebieten, und erleichtert die Auffindbarkeit der Firmen. Auf die Satzung der Stadt Offenburg zu Werbeanlagen wird bezüglich der Dimensionierung der Werbeanlagen hingewiesen.

So wird eine gewisse Angleichung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs erreicht. Bisher waren auf den Erweiterungsflächen GE 1 (fünfte und sechste Änderung des Bebauungsplanes für die Firmen „Printus“ und „Peter Huber Kältemaschinenbau“) bereits Stellplätze außerhalb der Baugrenze unzulässig. Auch für die Erweiterungsfläche der achten Änderung soll diese Festsetzung gelten.

6.5 Erschließung und Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche GE 2 erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

Im Bestandsgebiet wird im Bereich der Fa. Huber Kältetechnik eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung an der Kreisstraße verkürzt, da in diesem Bereich mit Zustimmung des Landkreises eine private Zufahrt gebaut wurde, die auch künftig weiterge-

nutzt wird. Diese vorhandene Zufahrt (Höhe Flurstück 813) zum Parkplatz der Firma Huber sollte gemäß dem Straßenbauamt Offenburg nicht für die Zulieferung durch LKW genutzt werden.

Im Bereich der Erweiterungsfläche GE 2 werden die anfallenden Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Betriebsgelände einer Versickerung gemäß den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes zugeführt, soweit dies möglich ist.

Auf Höhe der Ausgleichsfläche „11“ kann das Regenwasser von den benachbarten Flächen in eine natürlich gestaltete Anlage zur Regenwasserversickerung auf der Fläche „11“ geleitet werden, sofern die zu pflanzenden Obsthochstämme insbesondere durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden. Dies ermöglicht der angrenzenden Firma Huber eine bessere Ausnutzung des Betriebsgeländes.

Im Bereich GE 1 war bereits gemäß den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes bei der Einleitung eine Drosselwassermenge von 30 l / s / ha einzuhalten. Nun ist im Bereich der aktuellen Erweiterung GE 2 die vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem jeweiligen Betriebsgelände vorzusehen. Sollte eine Versickerung aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser gedrosselt auf 15 l / s / ha in den Regenwasserkanal einzuleiten.

6.6 Begründung

Die Festsetzung der Begründung im Bereich GE 2 dient als Ortsrandeingrünung des neuen Siedlungsrandes, als Ausgleich für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft und als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Begründungsfestsetzungen im Gewerbegebiet werden im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet. Im Bereich des GE 1 entfallen die Begründungsfestsetzungen mit den Ziffern 9 und 10, da sie sich im Bereich einer künftigen Baufläche befinden. Sie werden ersetzt durch die neuen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 im Bereich des GE 2.

Um eine größere Wahlfreiheit bei den Bepflanzungen zu ermöglichen, wurde die Auflistung vorgeschriebener Baum- und Straucharten zur Bepflanzung ersetzt durch Empfehlungen. Um die einzelnen Maßnahmenbeschreibungen übersichtlich zu gestalten, erfolgen Verweise auf die entsprechenden Kapitel in der Empfehlungsliste der Stadt Offenburg. Diese wird als Anhang der Begründung beigelegt. Wo die Empfehlungsliste nicht die bisherigen Auflistungen vollständig abdecken konnte, wurde der Verweis auf die Empfehlungsliste noch ergänzt durch Angabe weniger weiterer Baumarten in den textlichen Festsetzungen

6.7 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Bereichen, die der Ortslage am nächsten liegen (GE 1 und GE 2) gelten wie bisher im GE 1 auch für das GE 2.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zur maximalen Sockelhöhe von Gebäuden und zur maximalen Höhe von Einfriedigungen bleiben unverändert. Gleiches gilt für die Vorschriften zu Einfriedigungen und Werbeanlagen

Für den gesamten Geltungsbereich sind die Vorschriften der Werbeanlagensatzung der Stadt Offenburg anzuwenden. Zusätzlich wird eine Höhenbeschränkung für das Anbringen von Werbeanlagen eingeführt. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen dem Gebäudevolumen unterordnen.

6.9 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Denkmalschutz

Innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen im Bereich GE 2 sind Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen Sondierungen erforderlich, um die archäologische Befundsituation zu klären. Die Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung durch den Vorhabensträger durchzuführen sind.

Grundwasserschutz

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes zur Erforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse und zum Umgang mit baulichen Anlagen in Bezug auf den Grundwasserstand wurden in den Bebauungsplan übernommen.

6.10 Kennzeichnungen

Altlasten

Im Erweiterungsbereich GE2 gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

7. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang). Darüber hinaus werden im Umweltbericht weitere außerhalb des Geltungsbereichs liegende und zum Ausgleich erforderliche Maßnahmenflächen benannt und erläutert.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind nicht erheblich bzw. können mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

8. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Offenburg sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der Flächen ist bereits durch die Betriebe erfolgt, die die Erweiterung planen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt sind durch die Grundstückseigentümer auf ihren Baugrundstücken zu leisten. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt.

9. Kosten

Kosten für Herstellung und Unterhalt der im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsmaßnahmen fallen für die Stadt nicht an, da der Ausgleich auf dem Privatgelände der begünstigten Grundstückseigentümer stattfinden soll. Für Kosten der Herstellung Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden von den Eingriffsverursachern Beiträge erhoben.

10. Flächenübersicht

Tabelle 2: Flächenübersicht

Erweiterungsfläche GE2	2,68 ha
Ausgleichsfläche 11	0,31 ha
Ausgleichsfläche 12	0,20 ha
Ausgleichsfläche 13	0,05 ha
Gesamtfläche	3,25 ha

Die Flächenübersicht enthält nicht die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsflächen.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin