

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„AUF DER NACHTWEIDE“
OFFENBURG**

7. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

02.02.2015

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

501.5110.26.1-065-7

Inhalt

- 1. Anlass und Ziele der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Bebauungsplanverfahren**
- 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 5. Ergebnis Raumordnungsverfahren**
- 6. Angaben zum Bestand**
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Städtebauliches Konzept
 - 7.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.4 Bauweise
 - 7.5 Erschließung / Verkehrsflächen
 - 7.6 Begrünung
 - 7.7 Örtliche Bauvorschriften
- 8. Umweltbelange**
- 9. Realisierung**
- 10. Kosten**
- 11. Flächenbilanz**

Anlage: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Offenburg beabsichtigt, die Ansiedlung eines Möbelhauses mit ca. 27.000 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplangebiet „Auf der Nachtweide“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Im bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Rechtskraft seit 05.09.2009 ist im betroffenen Bereich ein Industriegebiet festgesetzt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebietstyp nicht zulässig sind, soll diese Fläche in Ergänzung zu den bestehenden Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 als Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) festgesetzt werden. Das Flurstück 7359/1 wird zukünftig als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt, da das Grundstück durch seine Lage und Größe für eine Industrienutzung mit einem erheblich störenden Industriebetrieb nicht geeignet ist.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ betrifft ausschließlich den genannten Bereich. Änderungen die den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen, werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren Verfahren in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ ist ca. 86.000 m² groß und umfasst die Flurstücke Nr. 1527, 7362/1, 7358, 7359, 7359/2, 7362, 7359/1 sowie teilweise das Flurstück 7064. Das geplante Sondergebiet grenzt im Osten an die Heinrich-Hertz-Straße, im Süden und Norden an bestehende Industriegebiete und im Westen an die verlängerte B 3 / B33. Das geplante Gewerbegebiet GE 1 grenzt im Osten an die Heinrich-Hertz-Straße, im Norden, Süden und Westen an das geplante Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus).

3. Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Offenburg hat am 28.02.2011 die Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ beschlossen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zum einen handelt es sich um einen Teilbereich, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, da in diesem Bereich bereits eine Gewerbenutzung stattgefunden hat, zum anderen um eine Freifläche, die bisher noch keiner Nutzung diente, allerdings bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Änderungsbereichs ca. 56.000 m². Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Gemäß dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist auch für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Da die Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat, bedeutet das, dass auf die Umweltprüfung und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet und nach der förmlichen Einleitung des Verfahrens die Offenlage durchgeführt werden kann.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg stellt den Bereich, welcher von der 7. Änderung betroffen ist, als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das heißt, der Flächennutzungsplan muss nicht im Parallelverfahren geändert werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall ein redaktioneller Vorgang.

5. Ergebnis Raumordnungsverfahren

Für die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels wurde ein Raumordnungsverfahren vom Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde stellt nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens fest, dass der von der Firma Braun Möbel-Center geplante Neubau eines Einrichtungshauses in Offenburg unter bestimmten Maßgaben und bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 27.000 m² mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Die Auswirkungen des Vorhabens bewegen sich in einem Rahmen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Stadt Offenburg selbst, der angrenzenden Mittelzentren sowie anderer Städte und Gemeinden führt. Die Umsatzumverteilungen liegen in allen Fällen auch bei sortiments-spezifischer Betrachtungsweise unter den in Nr. 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses enthaltenen Anhaltswerten.

Die wettbewerblichen Auswirkungen werden im Einzelfall für einige bestehende Einzelhandelsbetriebe gleicher oder ähnlicher Branchen spürbar sein. Nach Bewertung durch das Regierungspräsidium kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass diese Auswirkungen unmittelbar zu unzumutbaren städtebaulichen oder raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen führen, die einen Verlust zentralörtlicher Funktionen oder einschneidende Veränderungen des städtebaulichen Gefüges nach sich ziehen würden. Damit können die Auswirkungen den berührten Städten im Rahmen des Wettbewerbs der zentralen Orte untereinander zugemutet werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens.

6. Angaben zum Bestand

Der Standort des zukünftigen Möbelhauses befindet sich im nördlichen Bereich des Industriegebiets West westlich der Kinzig. Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben und ist bisher über die Heinrich-Herz-Straße erschlossen.

Der Großteil der Fläche für das künftige Möbelhaus ist bisher als Wiese genutzt. Ein Teil der Fläche ist mit Industriegebäuden bebaut. Im Bereich des neu festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 befindet sich ein bestehender Gewerbebetrieb. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

7. Planinhalt

7.1 Städtebauliches Konzept

Allgemeines Konzept (Bebauungsplan)

Der Bereich, der zukünftig für das Möbelhaus vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) festgesetzt. Die großzügig festgesetzte überbaubare Fläche wird vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieser überbaubaren Fläche können Gebäude errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe wird im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) auf 19,0 m festgesetzt.

Bebauungskonzept und Verkehrserschließung Möbel Braun

Das Möbelhaus befindet sich im nördlichen Teil des Änderungsbereichs und wird mit 3 Vollgeschossen ausgebildet. Südlich an das Gebäude angrenzend ist der Parkplatz mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen untergebracht. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Heinrich-Hertz-Straße und von Westen über die verlängerte B 3 / B 33. Der Haupteingang des Möbelhauses befindet sich im Süden des Gebäudes, die Belieferung des Möbelhauses erfolgt von Westen, wo sich auch das Lager befindet. Die Anbindung von Westen über die verlängerte B 3 / 33 wird entsprechend dem weiter südlich liegenden Anschluss der Max-Planck-Straße an die verlängerte B 3 / 33 vorgenommen. Diese Art der Anbindung hat die Stadtverwaltung mit dem Regierungspräsidium Freiburg im Hinblick auf die dort in Nord-Süd-Richtung verlaufende Autobahn-Umleitungsstrecke abgestimmt. Die Verwaltung hat Möbel Braun aufgefordert, ein Verkehrsgutachten bezüglich der Erschließung vorzulegen. Dieses ist bereits in Bearbeitung.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Möbelhaus“ werden die Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses geschaffen. Die Art der baulichen Nutzung wird geändert, um die bestehende Brachfläche für die neue Nutzung zu aktivieren.

Gemäß der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ werden die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens festgesetzt. Um die regionale Verträglichkeit zu sichern, werden die je-

weiligen Größen der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens beschränkt.

Gemäß dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens darf die Gesamtverkaufsfläche des Einrichtungshauses 27.000 m² nicht überschreiten. Empfang und Kassenzonen sind Bestandteil der Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment (Möbel, Küchen) beträgt maximal 24.800 m², wobei der Küchenmöbelanteil auf 2.400 m² beschränkt wird. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Randsortimente (Leuchten, Teppiche) beträgt maximal 1.400 m², wobei für Leuchten 600 m² nicht überschritten werden dürfen. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt maximal 800 m². Zu den zentrenrelevanten Randsortimenten gehören die Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Klein elektrogeräte), Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Bilder und Rahmen und Heimtextilien. Die von der Firma Braun Möbel-Center geplanten Serviceflächen (Restaurant, Kinderspielraum usw.) sind keine Verkaufsflächen, d.h. auf ihnen darf kein Verkauf und keine Präsentation von Waren, die zum Sortiment des Einrichtungshauses gehören, stattfinden.

Das einzelne Grundstück, welches nördlich, westlich und südlich an das Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) grenzt, soll zukünftig als Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt werden. Dieser Standort ist für eine erheblich störende Industrienutzung in unmittelbarer Nachbarschaft des zukünftigen Möbelhauses nicht geeignet. Die Ausweisung als Industriegebiet ist aufgrund der Lage und der Größe des Grundstücks nicht weiterhin sinnvoll.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist bisher im Bebauungsplangebiet nur für die Gewerbegebiete festgesetzt. Dort beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen 17,0 m (über Geländenniveau). Um zukünftig einer unangemessenen Höhenentwicklung entgegenzuwirken, wird im Bereich des Sondergebiets SO 4 (Möbelhaus) und des Gewerbegebiets GE 1 die maximale Höhe für bauliche Anlagen auf 19,0 m festgesetzt.

Im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) können die festgesetzten Gebäudehöhen in Teilbereichen ausnahmsweise überschritten werden, wenn notwendige betriebstechnische Anlagen dies erfordern. Eine Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn der Bereich der Überschreitung und die Höhe der betriebstechnischen Anlagen städtebaulich vertretbar sind.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) als abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Nutzungen als Möbelhaus ist die Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll.

7.5 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung des Möbelhauses erfolgt von Osten über die Heinrich-Hertz-Straße sowie von Westen über die verlängerte B3 / B33. Die Ein- / Ausfahrt auf die verlängerte B3 / B33 muss ausgebaut werden. Es müssen Abbiegespuren geschaffen werden, um einen durch den Abbiegevorgang aufkommenden Rückstau zu verhindern. Die zukünftige Ein- / Ausfahrt des Möbelhauses von der verlängerten B 3 / 33 wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7.6 Begrünung

Die Festsetzungen werden im Bereich Begrünung ergänzt, in dem eine extensive Flachdachbegrünung für Neubauten im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) und im Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt wird.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung soll die Durchgrünung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden; sie dienen der Aufwertung und der Qualität des Gebiets und der Erhöhung der Artenvielfalt. Mit der Festsetzung der Dachbegrünung soll vor allem das Kleinklima im bestehenden Gebiet verbessert werden. Im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplans wird die Dachbegrünung ausschließlich für den Änderungsbereich festgesetzt. Wenn weitere Änderungsverfahren erfolgen, kann für das gesamte Bebauungsplangebiet eine Dachbegrünungsvorschrift bei Neubauten in die Festsetzungen aufgenommen werden.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Geländemodulation

Im bisher bestehenden Bebauungsplan sind im gesamten Geltungsbereich notwendige Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes der Baugrundstücke so vorzunehmen, dass Niveauunterschiede auf dem Grundstück das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Diese Vorschrift wird im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans für das Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) ergänzt. Es können in diesem Bereich Abweichungen zugelassen werden, wenn die Niveauunterschiede auf dem Grundstück z.B. aufgrund der zusätzlich notwendigen Ein- / Ausfahrt von der verlängerten B 3 / B 33 entstehen oder zum Schutz des Grundwassers und die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind.

8. Umweltbelange

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Änderungsbereichs ca. 56.000 m². Dieser Wert liegt unter dem gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen hat. In diesem Fall kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPg ist zudem für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels für die „in sonstigen Gebieten“ (im Unterschied zum Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ab der Prüfschwelle von 1200 m² eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich. Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls richtet sich nach den Kriterien in Anlage 2 des UVPg. Eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung ist nur dann durchzuführen, wenn von dem Vorhaben nach überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage) wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale sowie der Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.

Der im Rahmen der 7. Änderung geplante Eingriff ist aktuell bereits planungsrechtlich zulässig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung kann daher verzichtet werden.

Die Umweltbelange sind im bestehenden Bebauungsplan bereits durch mehrere Festsetzungen zur Begrünung berücksichtigt, die auch weiterhin für den gesamten Geltungsbereich gelten. Zusätzlich wird im Rahmen der 7. Änderung für den Änderungsbereich bei Neubauten mit Flachdach eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans befindet sich der Altstandort „Maschinenbau Heinrich-Hertz-Straße“ (Objekt Nr. 06612), auf Grundstück, Flst.-Nr. 7358. Der Altstandort wurde im Rahmen der Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Jahr 2012 erhoben, und beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 4. Oktober 2012 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" auf dem Beweismiveau "BN = 1" in "OU = Orientierende Untersuchung" eingestuft. Die Einstufung dieser Altlastenverdachtsfläche in "OU = 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 beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Die betroffene Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Fläche gekennzeichnet, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Hochwassergefährdete Gebiete, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet werden. Die Gefährdung

ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ 100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verkläusungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ 100 an den Brücken.

Im obersten Meter Bodentiefe von Grundstück Flst.-Nr. 7362/1 wurden erhöhte Blei- und zum Teil erhöhte Zinkgehalte festgestellt, welche die nach Anhang 2, Punkt 4, Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) genannten Vorsorgewerte überschreiten. Das bedeutet, dass der dort im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Erdaushub andernorts nicht uneingeschränkt verwertet werden darf.

9. Realisierung

Mit der Bebauung des Sondergebiets „Möbelhaus“ und dem notwendigen Ausbau der Ein- / Ausfahrt auf die verlängerte B 3 / 33 soll voraussichtlich im Laufe des Jahres 2014 begonnen werden.

10. Kosten

Die Kosten für die Herstellung der Ein- / Ausfahrt werden durch den Vorhabenträger getragen.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ stellt sich nach der 7. Änderung wie folgt dar:

Fläche Geltungsbereich	70,3 ha	100%
Industriegebiet GI	20,9 ha	29,7%
Sondergebiet SO	17,5 ha	24,9%
Gewerbegebiet GE	12,2 ha	17,4%
Öffentliche Grünfläche	10,6 ha	15,1%
Verkehrsflächen	8,6 ha	12,2%
Wasserfläche	0,3 ha	0,4%
Versorgung, Abfall, Abwasser	0,2 ha	0,3%

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65
„AUF DER NACHTWEIDE“
OFFENBURG**

7. ÄNDERUNG

**ALLGEMEINE VORPRÜFUNG
DES EINZELFALLS
GEM. §3c UVPG**

STADT OFFENBURG

02.02.2015

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

501.510.26.1-065-7

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2010 trat das Unternehmen Braun Möbel-Center mit dem Wunsch an die Stadt Offenburg heran, in Offenburg ein Möbelhaus anzusiedeln.

Bereits die Einzelhandelsanalyse 2007 für die Stadt Offenburg kam bei der Bewertung der Stärken und Schwächen des Einzelhandels in Offenburg zu dem Ergebnis, dass das bestehende Angebot im Möbelbereich insgesamt betrachtet als nicht mehr zeitgemäß einzustufen ist und sich dieses auf das Niedrig- bis Mittelpreisniveau beschränkt. Ein modernes, qualitativ hochwertiges Möbelangebot mit einer größeren Sortimentsbreite fehlt. Vor dem Hintergrund des in der Einzelhandelsanalyse 2007 aufgezeigten Defizits soll die Ansiedlung des Braun Möbel-Centers ermöglicht werden.

Das Areal des geplanten Möbelhauses befindet sich innerhalb eines bereits bestehenden Industriegebietes, das zum Zwecke der Ansiedlung des Möbelhauses an dieser Stelle in ein Sondergebiet (SO 4) mit Zweckbestimmung Möbelhaus geändert werden soll. Das Gebiet liegt in einem Karree zwischen Otto-Hahn-Straße im Norden, Heinrich-Hertz-Straße im Osten, verlängerter B3/B33 im Westen und Max-Planck-Str. im Süden.

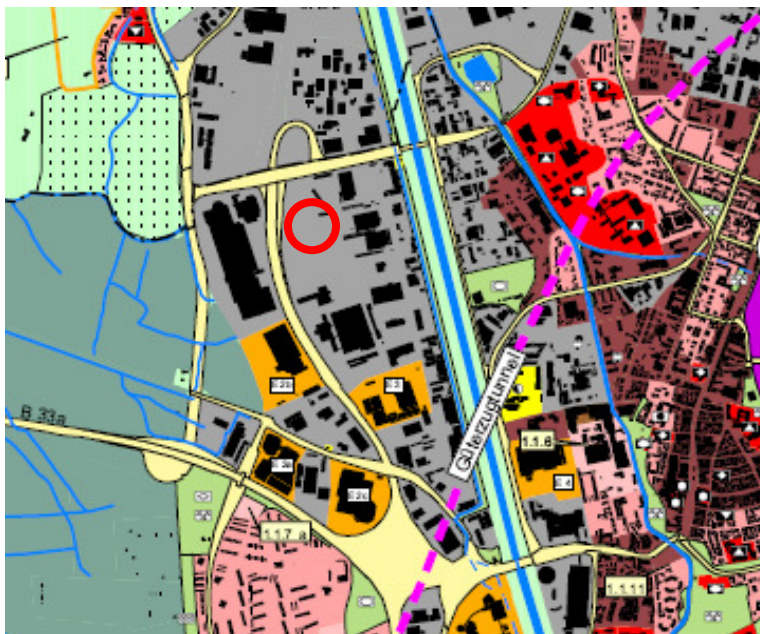


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der VG Offenburg 2009 mit Lage des Bereiches für das geplante Möbelhaus (roter Kreis)

Um die Voraussetzungen zu schaffen, an dem geplanten Standort im Bebauungsplanangebot „Auf der Nachtweide“ im Industriegebiet West ein Einrichtungs- und Möbelhaus anzusiedeln, muss der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Raumordnungsverfahren

Für die Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels wurde ein Raumordnungsverfahren durch das Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Das Regierungspräsidium Freiburg als höhere Raumordnungsbehörde stellte nach Abschluss des Raum-

ordnungsverfahrens fest, dass der von der Firma Braun Möbel-Center geplante Neubau eines Einrichtungshauses in Offenburg unter den nachfolgend genannten Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und dem geplanten Projekt insbesondere verbindliche Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Gemäß dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens müssen folgende Maßgaben eingehalten werden:

Die Gesamtverkaufsfläche des Einrichtungshauses darf 27.000 m² nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für das Möbelkernsortiment (Möbel, Küchen) beträgt maximal 24.800 m², wobei der Küchenmöbelanteil auf 2.400 m² beschränkt wird. Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Randsortimente (Leuchten, Teppiche) beträgt maximal 1.400 m², wobei für Leuchten 600 m² nicht überschritten werden dürfen. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt maximal 800 m². Die Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Randsortimente (Leuchten, Teppiche) beträgt maximal 1.400 m², wobei für Leuchten 600 m² nicht überschritten werden dürfen. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente beträgt maximal 800 m². Zu den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten gehören die Sortimentsgruppen Haushaltswaren, Hausrat (inkl. Klein elektrogeräte), Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel, Bilder und Rahmen, Heimtextilien. Empfang und Kassenzonen sind Bestandteil der Verkaufsfläche. Die von der Firma Braun Möbel-Center geplanten Serviceflächen (Restaurant, Kinderspielraum usw.) sind keine Verkaufsflächen, d.h. auf ihnen darf kein Verkauf und keine Präsentation von Waren, die zum Sortiment des Einrichtungshauses gehören, stattfinden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben kommt das Raumordnungsverfahren zu dem Ergebnis, dass sich die Auswirkungen des Vorhabens in einem Rahmen bewegen, der zu keinen raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen der Stadt Offenburg selbst, der angrenzenden Mittelzentren sowie anderen Städte und Gemeinden führt.

2.2 Bebauungsplanverfahren

Um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses zu schaffen, wird der bereits bestehende Bebauungsplan „Auf der Nachtweide“ geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung wurde durch den Gemeinderat am 28.02.2011 gefasst.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB, da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Zum einen handelt es sich um einen Teilbereich, der einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, da in diesem Bereich bereits eine Gewerbenutzung stattgefunden hat, zum anderen um eine freie Fläche, die bisher noch keiner Nutzung diente, allerdings bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist.

Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Änderungsbereichs ca. 56.000 m². Dieser Wert liegt unter der gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB insgesamt zulässigen Grundfläche von 70.000 m², so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, wenn bei einer Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

3 Wesentliche Inhalte der Planung

Im bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Rechtskraft seit 05.09.2009 ist im betroffenen Bereich ein Industriegebiet festgesetzt. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe in diesem Gebietstyp nicht zulässig sind, soll diese Fläche in Ergänzung zu den bestehenden Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 nun mit der 7. Änderung als Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) festgesetzt werden.

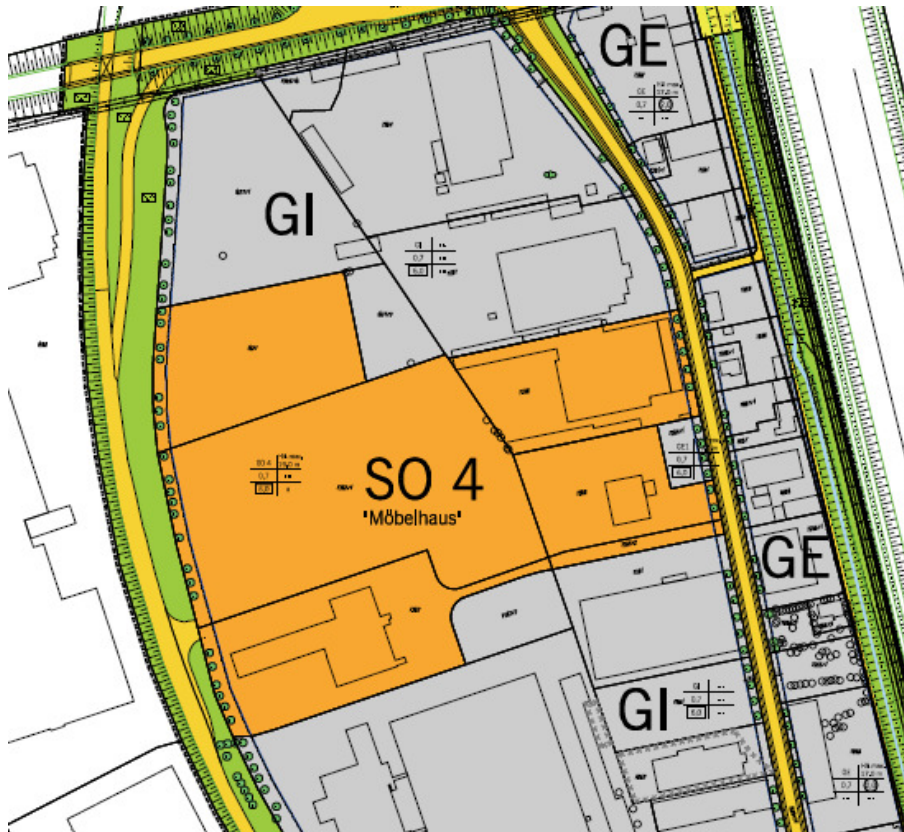


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „Auf der Nachtweide, 7. Änderung“ (SO 4 „Möbelhaus“)

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ ist ca. 86.000 m² groß und umfasst die Flurstücke Nr. 1527, 7362/1, 7358, 7359, 7359/2, 7362, 7359/1, sowie Teile des Grundstücks 7064.

Für das Sondergebiet SO 4 wird die maximal zulässige Höhe von baulichen Anlagen auf 19,0 m festgesetzt. Im Sondergebiet SO 4 (Möbelhaus) können die festgesetzten Gebäudehöhen in Teilbereichen ausnahmsweise überschritten werden, wenn notwendige betriebstechnische Anlagen dies erfordern. Eine Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn der Bereich der Überschreitung und die Höhe der betriebstechnischen Anlagen städtebaulich vertretbar sind. Die festgesetzte überbaubare Fläche wird vom bereits bestehenden Bebauungsplan übernommen. Es wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, wobei zusätzlich Nebenanlagen wie z.B. Parkplätze auf den überbaubaren Flächen zulässig sind.

Für das Sondergebiet Möbelhaus wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die offene Bauweise gilt, aber auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden. Für die Nutzungen als Möbelhaus ist die Ermöglichung der Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge über 50 m sinnvoll.

Die Festsetzungen zur Begrünung werden für den Bereich des Sondergebiets Möbelhaus ergänzt. Es wird eine extensive Flachdachbegrünung für Neubauten festgesetzt. Mit dieser ergänzenden Festsetzung zur Begrünung soll eine weitgehende Durchgrünung des Änderungsbereiches des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Das Möbelhaus befindet sich im nördlichen Teil des Grundstücks und soll mit drei Vollgeschossen ausgebildet werden. Südlich angrenzend ist der Parkplatz mit einer derzeit geplanten Anzahl von 563 Stellplätzen untergebracht. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Heinrich-Hertz-Straße und von Westen über die verlängerte B 3 / B 33. Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich im Süden, die Belieferung des Möbelhauses erfolgt von Westen, wo sich auch das Lager befindet.

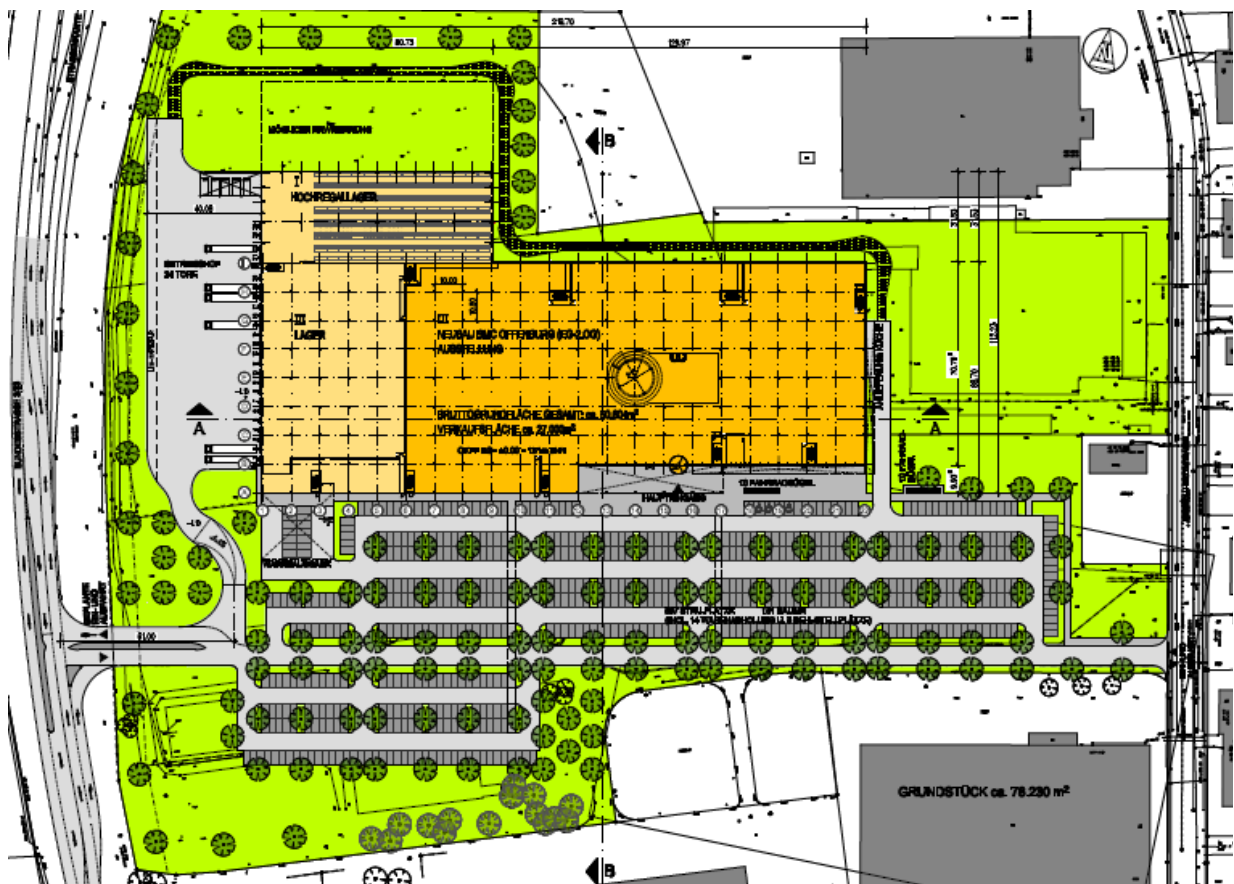


Abb. 3: Baukonzept des Möbelhauses mit Erschließung und Parkplätzen

Die Maßgaben des Ergebnisses des Raumordnungsverfahrens werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

4 Gebietsbeschreibung

Der Standort des zukünftigen Möbelhauses befindet sich im nördlichen Bereich des Industriegebiets West westlich der Kinzig. Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben und ist bisher über die Heinrich-Hertz-Straße erschlossen. Das geplante Sondergebiet grenzt im Osten an die Heinrich-Hertz-Straße, im Süden und Norden an bestehende Industriegebiete und im Westen an die verlängerte B 3 / B33.

Ein Teil der Fläche für das künftige Möbelhaus ist bisher als Wiese genutzt. Ein weiterer Teil der Fläche ist mit Industriegebäuden bebaut, bzw. versiegelt. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Die im westlichen Teil befindliche Wiese erstreckt sich bis zur verlängerten B3/B33.



Abb. 4: Luftbildausschnitt mit Bereich des geplanten Sondergebiets SO 4 „Möbelhaus“

5 Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Gemäß Anlage 1, Nr. 18.8 UVPG ist für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels für die „in sonstigen Gebieten“ (im Unterschied zum Außenbereich) ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls richtet sich nach den Kriterien in Anlage 2 des UVPG und wird untergliedert in

- Merkmale des Vorhabens
- Standort der Vorhaben
- Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ist nach dem UVPG eine „Vorprüfung des Einzelfalls“ vorgesehen, ist eine vollständige Umweltverträglichkeitsprüfung nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu

erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht auszulösen. Die zuständige Behörde prüft auf Grundlage eigener Informationen und der vom Träger des Vorhabens vorgelegten Unterlagen.

5.1 Merkmale des Vorhabens

Kriterien gem. Anlage 2 UVPG	Überschlägige Angaben
5.1.1 Größe des Vorhabens	Die Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt innerhalb des Änderungsbeereichs ca. 56.000 m². Die zulässige GRZ beträgt 0,7. Inklusive des Zuschlags für Nebenanlagen auf den bebaubaren Flächen (z.B. Parkplätze) werden 0,8 erreicht. Die Bebauung des gesamten Änderungsbereichs wäre als Industriegebiet GI derzeit bereits im gleichen Maß zulässig. Die geplante Bebauung „Möbelhaus“ geht also nicht darüber hinaus. Der gesamte Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Nachtweide“ ist ca. 86.000 m² groß und umfasst die Flurstücke Nr. 1527, 7362/1, 7358, 7359, 7359/2, 7362, 7359/1, sowie Teile des Grundstücks 7064.
5.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Neuversiegelung der bestehenden mehrschürigen Wiesenfläche (ca. ½ des Änderungsbereiches). Die geplante Versiegelung mit GRZ 0,8 geht jedoch nicht über das bereits jetzt planungsrechtlich zulässige Maß hinaus. Geplante Eingrünung der Randbereiche mit Grünflächen und Baumpflanzungen zur Einfügung in die Umgebung. Neu ist die geplante Festsetzung einer Dachbegrünung, die die Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem derzeit zulässigen Eingriff vermindert.
5.1.3 Abfallerzeugung	Voraussichtlich anfallende Abfälle und Abwässer nicht im Rahmen einer Gefahrenklassifizierung zu erwarten. Vor allem erhöhter Anfall von Verpackungsmaterialien zum Recycling.

5.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Auswirkungen vor allem infolge LKW-Anlieferung der Waren, An u. Abfahrt von Beschäftigten und An- u. Abfahrt von Kunden zu erwarten. - Geschätzte LKW-Anlieferungsfrequenz: 40 LKW / Tag von Montag bis Freitag im Zeitraum von 8:00 bis 17:00 Uhr. (Grundlage: Angaben des Antragstellers auf Basis von Erfahrungswerten anderer Möbelhäuser) - Kundenverkehr: ca. 1350 PKW / Tag (Grundlage: Angaben des Antragstellers auf Basis von Berechnung nach Rechenansätzen Bosserhoff) - Beschäftigtenverkehr: ca. 205 PKW / Tag (Grundlage: Angaben des Antragstellers auf Basis von Berechnung nach Rechenansätzen Bosserhoff)
5.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht zu erwarten

5.2 Standort des Vorhabens

Kriterien gem. Anlage 2 UVPG	Betroffenheit
5.2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets insbesondere als Fläche für Siedlung u. Erholung, für Land-, Forst-, u. Fischereiwirtschaft, für sonstige wirtschaftliche u. öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- u. Entsorgung (Nutzungskriterien).	Art und Umfang: - Gebiet insgesamt mit zulässiger Nutzung als Industriegebiet Gl. - Gute verkehrstechnische Anbindung - Tatsächliche Nutzung ca. ½ als mehrschürige Wiese und ca. ½ als Industrie- und Gewerbeflächen mit entsprechenden Gebäu-

	den, Zufahrtsbereichen und Parkplätzen - Keine Erholungsrelevanz.
5.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebiets (Qualitätskriterien)	Art und Umfang: Gebiet für das Möbelhaus ist durch vorhandene Nutzung etwa zur Hälfte versiegelt und durch umgebende Nutzung (Industriegebiet, Straßen) bereits anthropogen überprägt und belastet. Mehrschürige offene Wiesenfläche (etwa Hälfte des Änderungsbereiches) mit dementsprechend vorhandenen Bodenfunktionen, die jedoch durch umgebende Intensivnutzung vorbelastet sind, sowie Aufnahmepotential für Niederschläge.
5.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien): - Natura 2000 Gebiete - Naturschutzgebiete - Nationalparke und Nationale Naturmonumente - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete - Naturdenkmäler - Geschützte Landschaftsbestandteile - Gesetzlich geschützte Biotope - Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete, Überschwemmungsgebiete nach WHG - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (insbesondere Zentrale	Art und Umfang: - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - nicht vorhanden - Oberzentrum lt. Regionalplan

Orte i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG - In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	- nicht vorhanden
---	-------------------

5.3 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standorts	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
5.3.1 Boden	Versiegelung ca. 80 %; dementsprechend Verlust der Bodenfunktionen	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig. Es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung, bei der geringere Bodenkontaminationen als im derzeit möglichen Industriegebiet zu erwarten ist.
5.3.2 Wasser	Versiegelung ca. 80 %; dementsprechend Reduzierung Grundwasserneubildung, jedoch weiterhin Zuführung unverschmutzten Regenwassers	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Verminderung der Wirkungen durch geringfügige Retention infolge Dachbegrünungsaufbau.
5.3.3 Luft / Klima	Versiegelung ca. 80 %: Lokal stärkere Erwärmung.	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Minimierung bzw. Verbesserung der Wirkungen auf Luft / Klima gegenüber dem derzeit zulässigen Zustand infolge Dachbegrünung und Baumpflanzungen.

5.3.4 Tiere	Versiegelung ca. 80 %; verbleibende Wertigkeit als Lebensraum gering	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Verminderung der Wirkungen durch Dachbegrünung und Baumpflanzungen. Es gehen bereits durch umgebende Nutzungen belastete Lebensräume verloren. Das Vorkommen von Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz ist nicht zu erwarten.
5.3.5 Pflanzen	Versiegelung ca. 80 %; verbleibende Wertigkeit als Lebensraum gering	Dauerhafte Versiegelung. Diese ist in dem Ausmaß bereits jetzt planungsrechtlich zulässig, es handelt sich lediglich um eine geänderte Nutzung. Verminderung der Wirkungen durch Dachbegrünung und Eingrünung / Baumpflanzungen. Es gehen bereits durch umgebende Nutzungen belastete Lebensräume verloren. Das Vorkommen von Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz ist nicht zu erwarten.
5.3.6 Landschaft	Belastung durch Umgebung / Industriegebiet und Straßen bereits vorhanden	Zusätzliche Baukörper; Verminderung der Auswirkungen durch geplante Eingrünung mit Baumpflanzungen
5.3.7 Kultur- / Sachgüter	Kulturgüter nicht betroffen; Sachgüter: Evtl. Abriss nicht mehr nutzbarer Gewerbehallen und stattdessen Neubau	Keine Auswirkungen
5.3.8 Mensch	Zunahme Verkehr durch Anlieferung, Besucher, Beschäftigte; Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten positiv	Zunehmender Verkehr betrifft umliegendes Industriegebiet und ist durch gute Anbindung leicht zu- und ableitbar. Prognostizierte Verkehrsmengen für Zulieferung und Beschäftigte gehen nicht über das derzeit bereits im Industriegebiet mögliche Ausmaß hinaus. Eventuell erhöhter Besucherverkehr, jedoch im für die Umgebung verträglichen Ausmaß zu erwarten. Auswirkungen auf Wohngebiete / Erholung unerheblich.

5.4 Zusammenfassung: **Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die geplante Ansiedlung eines Möbelhauses und die damit gegenüber der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Industriegebiet einhergehende Nutzungsänderung wurde einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich der Umweltverträglichkeit unterzogen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Ortsbegehung, sowie der Lage des Gebiets in einem vorhandenen Industriegebiet, das bereits erheblich anthropogen überformt ist, ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Insgesamt sind aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale, sowie Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringfügige umweltrelevante Veränderungen zu erwarten.

Es ist zu erwarten, dass sich umweltrelevante Veränderungen gegenüber der derzeit bereits zulässigen Nutzung sogar insgesamt positiv auswirken.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG durchzuführen.

6 Quellen

Bund-Länder-Arbeitskreis „UVP“: Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten (2003)

AG Qualitätsmanagement der UVP-Gesellschaft: Leitlinien für eine gute UVP-Qualität (2006)