

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„Karcher Guss“

OFFENBURG – WINDSCHLÄG

BEGRÜNDUNG

STADT OFFENBURG

Mai 2019

FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG

301.3110.26.10-11

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 38

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
1.1	Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen	3
1.2	Bebauungsplanverfahren	3
1.3	Flächennutzungsplan	5
2	ANGABEN ZUM BESTAND.....	6
2.1	Lage und Topographie	6
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse.....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Höhe der baulichen Nutzung.....	11
3.4	Erdgeschossfußbodenhöhe	11
3.5	Bauweise.....	11
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	12
3.7	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.8	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	12
3.9	Flächen für öffentliche Verkehrsflächen.....	12
3.10	Private Grünflächen	12
3.11	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	13
3.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
3.14	Flächen für das Anpflanzen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen.....	16
4	HOCHWASSER UND HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE	17
5	TRENNUNGSGRUNDSATZ § 50 BIMSCHG / IMMISSIONEN	21
5.1	Trennungsgrundsatz	21
5.2	Gewerbelärm.....	23
6	ALTLASTEN	25
7	ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	26
7.1	Erschließung und Parksituation im Quartier	26
7.2	Verkehrsauslastung der Windschläger Straße / Oberrothweg	26
8	DENKMALSCHUTZ.....	26

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 38

9	VER- UND ENTSORGUNG	26
10	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT.....	27
10.1	Oberflächenwasserentwässerung.....	27
10.2	Grundwasser / Grundwassermessstellen	29
11	UMWELTBELANGE.....	30
11.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung	30
11.2	Grundlage – Umweltbezogene Vorhabenbeschreibung	30
11.3	Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebiets.....	30
11.4	Klimaschutz	35
12	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	36
13	BODENORDNUNG.....	36
14	KOSTEN	36
15	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG	36
15.1	Einfriedungen	36
15.2	Werbeanlagen.....	36
15.3	Gestaltung unbebauter Grundstücke	37
15.4	Dachformen und Dachneigung	37
16	QUELLENVERZEICHNIS.....	37

1

ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Im Gemarkungsbereich der Stadt Offenburg, Ortsteil Windschläg liegt zwischen der Windschläger Straße und dem Oberrothweg der gewachsene Gießereibetrieb Karcher Guss. Der Betrieb ist unmittelbar von Wohnnutzung umgeben. Der Mikrostandort stellt vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen eine gewachsene Gemengelage dar. Die Betriebsstrukturen und Abläufe sind ebenfalls über viele Jahre gewachsen und entsprechen nicht mehr vollumfänglich heutigen Anforderungen. Demnach ist eine Optimierung und Modernisierung der gesamten Betriebsstrukturen und der Betriebsabläufe erforderlich, um die Produktionsabläufe insgesamt zu verbessern. Hierzu erfordert die Modernisierung und Optimierung der Betriebsabläufe eine baulich-räumliche Anpassung des Industriebetriebs, wozu ein Bebauungsplan benötigt wird.

Die geplante baulich-räumliche Umstrukturierung des Industriebetriebs umfasst neben der Verlagerung von Produktionsbereichen in Richtung Norden die Sicherung der bestehenden und zukünftigen Nutzungen im Bereich der bestehenden Betriebsanlagen sowie die baulich-räumliche Optimierung der Gemengelage am Standort. Auf Grund der bestehenden Gemengelage und des unmittelbaren Nebeneinanders von stöempfindlichen (Wohn)nutzungen und störintensiven Nutzungen werden durch die räumlichen Umstrukturierungen Möglichkeiten der räumlichen Trennung von stöempfindlichen und störintensiven Nutzungen eröffnet. Die erforderliche räumliche Umstrukturierung unter Anwendung von Bauplanungsrecht ermöglicht zugleich die städtebauliche Optimierung der gewachsenen Gemengelage. Besonders störintensive produzierende Industrieanlagen sollen durch die Erweiterung des Betriebs um die Halle 4 aus der südwestlich gelegenen Halle 1 in eine neu zu bauende, nördlich des bisherigen Betriebsgeländes gelegene Halle 4 verlagert werden. Demnach soll eine zunehmende räumliche Trennung von störintensiven und stöempfindlichen Nutzungen stattfinden.

Mit der Umstrukturierung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden, städtebaulichen Strukturen (Bestandssicherung) im Plangebiet,
- Städtebauliche Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Industriebetriebs.
- Städtebauliche Ordnung und Gliederung des Gebiets im Hinblick auf die immissionsschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Erfordernisse.

1.1 Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen

Um die der Planung zu Grunde liegenden Ziele einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB erforderlich. Derzeit liegt für das zu beplanende Gelände kein Bebauungsplan vor, sodass eine betriebliche Umstrukturierung, insb. die Erweiterung der Betriebsflächen in nördliche Richtung, der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bedarf. Planungsrechtlich liegen die Erweiterungsflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB, wonach lediglich „privilegierte Vorhaben“ auf Ebene der Vorhabenzulassung zulässig sind. Betriebserweiterungen von Gießereibetrieben sind gemäß § 35 BauGB nicht privilegiert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Offenburg ist demnach zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen notwendig. Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist demnach gegeben.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 38

Auslegung der Planunterlagen für die Träger öffentlicher Belange sowie für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, aufgestellt. Darüber hinaus ist im Regelverfahren die Erstellung eines Umweltberichts nebst Umweltprüfung auf Grundlage des § 2a BauGB erforderlich. An das Plangebiet angrenzend bzw. im Umfeld des Plangebiets wurden weitere Bebauungspläne aufgestellt. Unmittelbar südlich der Windschläger Straße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wegscheid“. Die letzte Rechtskraft dieses Bebauungsplanes datiert auf den 07.05.1962. Der Plan hat die Funktion eines Straßen- und Baufluchtenplanes. Westlich des Plangebiets unmittelbar an der Windschläger Straße liegt der Geltungsbereich der Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997. Diese definiert die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan Nr. 11 „Karcher Guss“ beeinträchtigt die aufgeführten umgebenden Bebauungspläne und Satzungen nicht.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Karcher Guss“ wurde am 19.03.2018 im Gemeinderat der Stadt Offenburg beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Flächen des bestehenden Industriebetriebs, die in Verlängerung angrenzenden, unbebauten nördlichen Flächen, sowie die wohnbaulich geprägten Bereiche entlang der Windschläger-Straße in unmittelbarer Umgebung zum Industriebetrieb.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Karcher Guss“ zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Karcher Guss“ zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Aus städtebaulichen Gründen wurde der Geltungsbereich im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss im Vorfeld der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung an planerischen Erfordernisse angepasst. Die Anpassung des Geltungsbereiches umfasst im Wesentlichen die Erweiterung in nordwestliche Richtung, um die sich ergebenden natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichbedarfe auf den Flächen, die im Besitz der Fa. Karcher Guss GmbH sind, umzusetzen. Da der Geltungsbereich darüber hinaus innerhalb eines HQ-100-Gebiets sowie eines HQ-extrem-Gebiets liegt und überschwemmt werden kann, sind insb. die natur- und artenschutzfachlichen Belange eng mit den Erfordernissen des Retentionsausgleiches abzustimmen. Diese gegenseitigen fachlichen Wechselbeziehungen erfordern die Umsetzung des erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen sowie des wasserwirtschaftlichen Ausgleichs an gezielten Stellen im Plangebiet, was durch die vorherrschende Topographie nur innerhalb der vorliegenden, festgesetzten Bereiche möglich ist. Im Bereich der Windschläger-Straße wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Lage der Betriebsflächen im Bestand zugeschnitten. Eine Überplanung der bestehenden wohnbaulichen Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

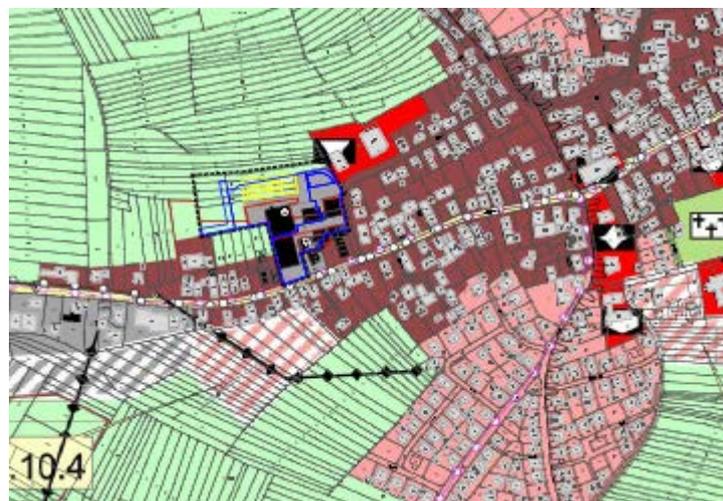
1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist derzeit in der Fassung der 1. Änderung 2015 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt das durch den Geltungsbereich des Bebauungsplan definierte Plangebiet „Karcher Guss“ überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Ein Teil der nördlich gemäß Planung anschließenden Erweiterungsflächen ist im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg genehmigt am 13.01.2015 mit Kennzeichnung des Plangebiets.

Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg in der Teilfortschreibung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurde bereits durchgeführt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden inbegriffenen Erweiterungsflächen werden demnächst auch in der Fortschreibung des FNP als Änderungsflächen aufgeführt. Vor dem Hintergrund der nicht parzellenscharfen Darstellungen des FNPs und den in das Änderungsverfahren eingestellten Änderungsflächen ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan künftig nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.



Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg mit Kennzeichnung des Plangebiets und der Art der baulichen Nutzung (blaue Markierungen)

2 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Windschlag im Bereich der Kreuzung Windschläger Straße und Oberrothweg. Die im Plangebiet liegenden Betriebsflächen Karcher Guss sind von wohnbaulichen Nutzungen in westlicher und östlicher Richtung umgeben. Nördlich schließen offene Ackerflächen an. Die Geländeoberfläche liegt bei circa 148,30 bis 149,00 m ü NN. Die topographischen Verhältnisse sind relativ eben.

2.2 Geltungsbereich

Der ca. 1,68 ha große Geltungsbereich wird im Süden durch die Windschläger Straße und im Osten durch den Oberrothweg begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches schließen Ackerflächen an. Westlich befinden sich weitere Wohnbauten und ebenfalls Ackerflächen. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke

Flurstücke im Geltungsbereich	Flurstücke teilweise im Geltungsbereich
58 / 1	44 / 1
59 / 23	559
559 / 1	3206
563	
564	
565	

Flurstücke teilweise bzw. ganz im Geltungsbereich auf Basis der Planzeichnung des Vorentwurfes.

2.3 Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die vorhandene industrielle Nutzung der Bestandsflächen sowie der Erweiterungsflächen wird durch den ansässigen Gussbetrieb weiterhin bestehen bleiben. In der Umgebung befinden sich unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließend, wohnbauliche Nutzungen. Die Flächen, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst werden, sind mit Ausnahme der Straßenflächen komplett im privaten Eigentum. Die angrenzenden wohnbaulich genutzten Flächen sind ebenfalls in privatem Eigentum.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das Plangebiet ist durch den bestehenden industriellen Gießereibetrieb geprägt, welchem aus Gründen der Optimierung der Betriebsstrukturen und –abläufe eine Erweiterung in Richtung Norden ermöglicht werden soll. Das festgesetzte „GI“ ist demnach auf die Belange der Betriebserweiterung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zugeschnitten und ermöglicht zukünftig die Umsetzung von industrieller Nutzung. Dies ist städtebaulich zielführend, da durch die Festsetzung des „GI“ im nördlichen Bereich räumlicher Abstand zwischen störintensiven und störimpfindlichen Bestandsnutzungen hergestellt wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 38

Von den im „GI“ allgemein zulässigen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe und andere Handelsbetriebe die auch an letzte Verbraucher verkaufen unzulässig. Städtebauliches Ziel ist, durch die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Gießereibetriebes eine städtebauliche Verbesserung der gewachsenen Gemengelage zu erwirken. Tankstellen sowie Einzelhandels- und Handelsbetriebe sind insbesondere wegen ihrer erwartbaren städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf verkehrliche Belange für den gewachsenen Standort nicht verträglich. Für derartige Nutzungen ist im Stadtgebiet der Stadt Offenburg an anderer Stelle Raum gegeben. Darüber hinaus definiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg¹, wie die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet und in den Ortsteilen geleitet werden soll. Hierzu wurden ein Sortimentskonzept sowie ein Standortkonzept erarbeitet. Das Sortimentskonzept definiert über eine Sortimentsliste die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB. Auf dieser Basis werden standortspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert. Gemäß Standortkonzept wurde eine dreistufige Gliederung vorgenommen, die den Einzelhandelsschwerpunkten im Stadtgebiet unterschiedliche Versorgungsfunktionen zuweist. So werden neben der Offenburger Innenstadt und Gewerbegebietslagen insbesondere Stadtteilzentren und Nahversorgungsstellen aufgeführt, die zur Sicherung einer wohnortbezogenen Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs für die Bürger der einzelnen Stadtteile und Ortsteile dienen. Das Plangebiet ist nicht Teil einer dieser definierten Standortkategorien.



Auszugs aus der Zentren- und Standortkarte im Stadtgebiet Offenburg gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg, Stand Februar 2018.

Darüber hinaus definiert das Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg die Ortsmitte des Ortsteiles Windschlag als „Nahversorgungsstandort“. Im Ergebnis verdeutlicht das Einzelhandelskonzept, dass im „GE“ und „GI“ des Plangebiets eine Ansiedlung von Einzelhandel aus Sicht der gesamten Entwicklung des städtischen Einzelhandels nicht vorgesehen ist. Demnach wird im vorliegenden Plangebiet innerhalb des „GI“ sämtlicher Einzelhandel ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden die im „GI“ ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Dies sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Für den bestehenden Industriebetrieb ist bereits eine Betriebswohnung im Bestand innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets vorhanden. Demnach ist es städtebaulich nicht erforderlich, auch im „GI“ derartige Nutzungen zuzulassen, zumal der Störgrad im „GI“ für derartige Nutzungen höher ist als im „GE“. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da im Stadtgebiet an räumlich zentraler Stelle ausreichend Raum für derartige Nutzungen gegeben ist.

¹ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Offenburg, Stand Februar 2018.

Ferner wird im Plangebiet gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben. Zur Sicherung des bestehenden Industriebetriebs sowie zur Rücksichtnahme auf die umliegenden stöempfindlichen Wohnnutzungen werden allgemein zulässige Nutzungen innerhalb des „GE“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe die Güter an Endverbraucher verkaufen. Derartige Nutzungen sind am Standort mit den umgebenden Nutzungen nur bedingt vereinbar. Darüber hinaus steht das Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im „GE“ entgegen.²

Städtebauliches Ziel ist es, durch die Verlagerung störintensiver produzierender Bereiche des bestehenden Industriebetriebs in die nördlichen Erweiterungsflächen und der Ansiedlung weniger störintensive Nutzungen innerhalb des „GE“ eine städtebauliche Optimierung und Verbesserung der gewachsenen Gemengelage vorzunehmen. Ferner ist für die ausgeschlossenen Nutzungen im restlichen Stadtgebiet ausreichend Raum gegeben. Demnach befinden sich auf den festgesetzten „GE“ Flächen zukünftig überwiegend Lager- und Hallennutzungen im Bestand, die weniger störintensiv gegenüber der schutzbedürftigen Wohnbebauung sind. Die derzeit auf den GE-Flächen befindlichen Produktionsanlagen werden in die Erweiterungsflächen des „GI“ verlagert.

Darüber hinaus werden im „GE“ ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dies sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Auf den Flächen ist bereits eine Betriebswohnung vorhanden. Für derartige Nutzungen ist an anderer Stelle im Stadtgebiet ausreichend Raum geboten. Vergnügungsstätten werden wegen der erwartbaren Trading-Down-Effekte im Gebiet und insbesondere auf Grund der nur bedingten Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten und umliegenden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Außerdem soll das Gewerbegebiet vorwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen und eine Veränderung durch Vergnügungsstätten vermieden werden.

Geräuschkontingentierung „GI“ und „GE“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm³ durchgeführt. Grundlage war das vorliegende bauliche Konzept des ansässigen Industriebetriebs. Im Ergebnis wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der bestehenden schalltechnischen Vorbelastungen in Verbindung mit der Erweiterung der Betriebsflächen des Gießereibetriebs unter Einhaltung der festgesetzten Schallkontingente für das GE- und GI-Gebiet in Summe die Grenzwerte gemäß TA Lärm bzw. die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Durch die Festsetzung wird im Bebauungsplan für das „GI“ und das „GE“ eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen, stöempfindlichen Nutzungen verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Mit der festgesetzten Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wird sichergestellt, dass die Zusatzbelastung durch die innerhalb der kontingentierten Gewerbegebiete zulässigen Betriebe und Anlagen die gemäß nachstehender Tabelle aufgeführten Planwerte einhält.

² Zur inhaltlichen Ausführung zum Einzelhandelskonzept siehe oben.

³ FIRU GfI Gesellschaft für Immissionsschutz mbh, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher in Offenburg – Windschlag, Bericht Nr.: P 18 – 020E1, Stand September 2018.

Immissionsort	Planwerte		Immissionskontingente LIK		Differenz LIK - Planwert	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IO01 Windschläger Str. 88	60	45	59,3	44,3	-0,7	-0,7
IP01b Windschläger Str. 88	60	45	59,8	44,8	-0,2	-0,2
IP02 Oberrothweg 20	60	45	56,7	41,7	-3,3	-3,3
IP03 Oberrothweg 21	60	45	56,8	41,8	-3,2	-3,2
IP03b Oberrothweg 21	60	45	56,2	41,2	-3,8	-3,8
IP04 Windschläger Str. 86	60	45	56,6	41,4	-3,4	-3,6
IP11 Windschläger Str. 92	60	45	58,0	43,0	-2,0	-2,0
IP12 Windschläger 94a o	60	45	58,7	43,7	-1,3	-1,3
IP12b Windschläger 94a n	60	45	58,3	43,3	-1,7	-1,7

FIRU GfI Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher in Offenburg – Windschläg, Bericht Nr.: P 18 – 020E1, Stand September 2018.

Da durch die festgesetzten Emissionskontingente an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiet die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, sind für diese Richtungssektoren gemäß Anhang A.2 der DIN 45691 Zusatzkontingente je Richtungssektor für den Tag- und für den Nachtzeitraum festgesetzt.

Die Geräuschkontingentierung wird jeweils für das „GI“ und das „GE“ in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verankert:

Innerhalb des festgesetzten „GE“⁴ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) / m²

Gebietsart	$L_{EK,Tag}$ in dB(A) / m ²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A) / m ²
Industriegebiet „GE“ ⁵	59	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstücke festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente Tag / Nacht in dB(A) je Richtungssektor

⁴ Bzw. „GI“

⁵ Bzw. „GI“ mit $L_{EK,Tag}$ in dB(A) / m² von 67 und $L_{EK,Nacht}$ in dB(A) / m² von 52.

Richtungssektor	Zusatzkontingent dB(A)	Tag	Zusatzkontingent dB(A)	Nacht
A	6		6	
B	3		3	
C	0		0	
D	1		1	

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert.

Tabelle 3: Richtungswinkel der Sektoren „GE“⁶

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0°, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
A	259°	56°
B	56°	118°
C	118°	161°
D	161°	259°

Lage des Referenzpunkts „GE“ in UTM 32, Referenzsystem ETRS89:

Bezugspunkt X = 32422455,

Bezugspunkt Y = 5373940

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die Obergrenze der GRZ im „GI“ sowie „GE“ mit 0,8 bestimmt. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist jedoch eine Überschreitung der Obergrenzen der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen der GRZ aus städtebaulichen Gründen zulässig, sofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das „GE“ wird auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 und das „GI“ mit einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze im „GE“ bedingt sich durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der im Bestand befindlichen betrieblichen Anlagen und Nebenanlagen sowie sonstigen Versiegelungen die für den Betrieb der Anlagen erforderlich sind. Die Überschreitung der Obergrenze im „GI“ ist städtebaulich erforderlich, um eine möglichst kompakte, jedoch baulich auslastbare Erweiterungsfläche zu generieren. Da sich die Erweiterungsfläche im Übergang vom Siedlungsraum / Siedlungszusammenhang zum offenen Freiraum befindet, wird durch die GRZ-Überschreitung indirekt die Inanspruchnahme von weiteren unversiegelten Freiraum und Ackerbereichen mit seinen Bedeutungen für die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser / Grundwasser etc. vermieden. Darüber hinaus ist die GRZ-Überschreitung im „GI“ zur Sicherung der Erweiterungsvorhaben des bestehenden Industriebetriebs notwendig, um im Gebiet insgesamt zu einer städtebaulichen Verbesserung der gewachsenen Gemengelage beizutragen. Weiter sind das bestehende Regenrückhaltebecken sowie die vorgesehenen, an den Betrieb anschließenden Eingrünungen und Ausgleichsflächen nicht als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt, sondern als private Grünflächen sowie als private Maßnahmenflächen. Auf dem Betriebsgrundstück ist somit insgesamt eine Begrünung

⁶ Bzw. „GI“

und Freihaltung von Versiegelung in erheblichem Umfang gewährleistet, auch wenn die Versiegelung im engeren Bereich des Gewerbe- und Industriegebiets sehr hoch ist.

3.3 Höhe der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sichert eine geordnete, städtebauliche Entwicklung im Gebiet, die sich unter Beachtung der Umgebungsstrukturen sowie den Bestandsbauten im Gebiet an die örtlichen Gegebenheiten anpasst. Die Gebäudehöhe ist als maximale Gebäudehöhe in Meter festgesetzt. Hierbei werden die maximalen Gebäudehöhen bei Satteldächern durch den First, bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei Pultdächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut definiert. Der Bezugspunkt zur Ableitung der festgesetzten maximalen Höhen in Meter ist gemäß Bebauungsplanzeichnung definiert. Dies ist der Kanalschachtdeckel im Oberrothweg mit einer Ausgangshöhe von 149,26 m über Normalnull (ü NN). Die Festsetzung der GHmax sichert die städtebaulichen Grundpfeiler der Entwicklung im Gebiet. Die Höhenfestsetzungen sind demnach auch zur Rücksichtnahme auf die umliegenden Höhenentwicklungen der Wohngebäude in den Wohngebieten städtebaulich erforderlich, da sich die bestehenden Industrieanlagen in einer gewachsenen Ortsteillage befinden. Auf der Grundlage der Höhenvorgaben durch GHmax werden zur Flexibilisierung und zur Vermeidung einer unwägbar Härte GHmax-Überschreitungsmöglichkeiten durch technische Aufbauten festgesetzt. Dies bezieht sich auf Aufbauten wie Aufzugstürme, Anlagen zu solaren Energiegewinnung, Aufbauten für Haustechnik, Dachaustritte, nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, sowie auf Brüstungen und Absturzsicherungen. Zur Sicherung und Wahrung des Ortsbildes müssen derartige, die GHmax überschreitende Aufbauten um mindestens 1,50 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückspringen.

3.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Festsetzung zur Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe dient dem Schutz der baulichen Anlagen vor Überflutungen bei Starkregenereignissen. Das mindestens herzustellende Höhenniveau der Erdgeschossfußbodenhöhe liegt 0,19 m oberhalb dem Niveau der Bezugshöhe, die gemäß Planzeichnung verortet und bestimmt wird (Schachtdeckel Oberrothweg). Darüber hinaus fungiert die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe als Festsetzung zur hochwasserangepassten Bauweise. Sofern sich ein Hochwasserereignis HQ extrem ereignet, staut sich das Hochwasser innerhalb der Flächen des Plangebiets bei einer Höhe von 149,00 m ü NN ein. Der Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) im Oberrothweg liegt auf einer Höhe von 149,26 m ü NN. Gemäß Festsetzung muss die Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens 0,19 m über dem Bezugsniveau liegen. Somit liegt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 0,45 m oberhalb des Höhenniveaus der HQ-extrem-Stauhöhe. Sofern bauliche und / oder nutzungsbezogene Anpassungen an bestehenden baulichen Anlagen vorgenommen werden sollen, sind diese im Rahmen der Regelungen zum aktiven und passiven Bestandsschutz möglich. Darüber wird für Umbauten und Umnutzungen eine Regelung getroffen, um Härten zu vermeiden.

3.5 Bauweise

Im „GI“ und „GE“ ist jeweils die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist hierbei als offene Bauweise definiert, wobei Gebäudelängen von über 50 Meter zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird den Erfordernissen von Industriegebäuden sowie den bereits bestehenden Anlagen Rechnung getragen.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes und der Entwicklung einer kompakten Fläche sowie zum möglichst flächensparsamen Umgang sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, sowohl den bestehenden Betrieb und dessen Erweiterung zu ermöglichen, als auch die Ortslage sowie den Übergang vom bebauten Raum zum Freiraum vor „ausufernder“ Bebauung zu schützen.

Aus Gründen der Versorgung des Quartiers und der industriellen Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern, sind diesen Zwecken dienende Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

3.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die hiermit entstehenden Baufenster ermöglichen die Festsetzung der städtebaulichen Grundvorstellung billigen jedoch zugleich Gestaltungsfreiräume zu. Die baulichen Anlagen können demnach innerhalb der Baufenster flexibel unter Wahrung der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen sichern überwiegend die bestehenden Anlagen und ermöglichen sowohl im „GE“ als auch im „GI“ eine flexible Anordnung baulicher Anlagen.

3.8 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Sicherung eines geordneten Übergangs vom bebauten Raum zum Freiraum sind Stellplätze sowie Garagen im „GI“ lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt zu einer städtebaulich-räumlich kompakten, flächenschonenden Entwicklung der Erweiterungsflächen bei. Im zu den Wohnnutzungen orientierten Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zusätzlich in den gemäß Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Somit können die im Bestand befindlichen Stellplatz- und Garagenanlagen gesichert werden. Zugleich findet eine Konzentration der Anlagen des ruhenden Verkehrs auf die eigens dafür bestehenden und vor dem Hintergrund der Betriebsabläufe im Werk sinnvollen Bereiche statt. Zum Schutz vor weiterer Flächenbelegung und zum Schutz des Ortsbildes findet die beschriebene räumliche Begrenzung der Stellplatzanlagen aus städtebaulichen Gründen statt.

3.9 Flächen für öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Bestand und sichern die Erschließung des Plangebiets.

3.10 Private Grünflächen

Die Festsetzung der nordwestlichen privaten Grünfläche („pG1“) dient insbesondere der Anlage und Gestaltung von grünordnerischen Elementen im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dient der Gestaltung eines „grünen“ Übergangs von bebauten Flächen zum angrenzenden Freiraum. Darüber hinaus dient die private Grünfläche „pG 1“ der Begrünung der festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz und zur Regelung des Wasserabflusses. Entsprechend der Standortbedingungen und Bodenverhältnisse ist eine artenreiche Saatgutmischung Sortiment Feuchtwiese, Mager- und Sandrasen, Schmetterlings-/Wildbienaum, Blumenwiese zu wählen. Die Fläche ist als Extensivwiese mit 2 maliger Mahd pro Jahr

ohne Mulchen zu pflegen. Die private Grünfläche „pG 2“ ist eine im Bestand befindliche private Regenwasserrückhalteanlage, die begrünt ist.

3.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die festgesetzten Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses dienen der erforderlichen Herstellung von 160 m³ Retentionsvolumen, welches durch die „GI“-Erweiterung und auf Grund der geplanten Betriebserweiterung durch Versiegelung verloren geht. Das Plangebiet, insb. die Erweiterungsbereiche, liegen innerhalb eines HQ-100-Gebietes. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis wird ein Teil des anfallenden Wassers auf diesen Retentionsflächen verdunstet. Der Rückhalt / die Aufstauung des Wassers in der Fläche ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zur Bewältigung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses maßgeblich. Auf den festgesetzten Retentionsflächen ist auf einer Fläche von 800 m² eine Abgrabung von 0,2 m vorgesehen, um die erforderlichen 160 m³ Retentionsraum herzustellen. Die 160 m³ Retentionsraumausgleich ermitteln sich aus den gemäß Baukonzept überbauten HQ-100-Stauflächen durch die „GI“-Erweiterung und der auf diesen Flächen vorhandenen Einstautiefe des Wasser bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis. Die Retentionsfläche ist somit zugleich als Überschwemmungsgebiet gemäß Planzeichnung nachrichtlich in die Planunterlage aufgenommen.

3.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers müssen Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein. Ein Ausschwemmen von Metallionen in den Boden soll damit verhindert werden.

Um den Versiegelungsgrad im Gebiet zu verringern und somit die Kanalisation zu entlasten und die Bodenfunktionen zumindest teilweise aufrecht zu erhalten, sind Flächen für die Müllentsorgung, PKW-Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen. Auf Grund der industriellen Nutzungen sind aus funktionalen Gründen bestimmte Flächen, die eine andere Beschaffenheit erfordern von der Ausführung mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeschlossen wie z.B. Wartungsflächen, Lieferflächen, Flächen auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

Zur Vermeidung von Tötungen und / oder Störungen und Eingriffen durch die Planung in Habitate streng geschützter Reptilienarten (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG) sind auf den zeichnerisch mit „M1“ festgesetzten privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Mauereidechsenhabitate als Ersatzlebensräume vor dem Baubeginn der Maßnahmen herzustellen. Diese Maßnahme trägt dazu bei, dass der funktionale und räumliche Zusammenhang der Lebensstätten der Mauereidechsen während der Baumaßnahmen durch Ausgleich im Vorfeld der Baumaßnahme erhalten bleibt (CEF-Maßnahme) und die Art ohne Beeinträchtigung weiter bestehen kann. Die gemäß Festsetzung definierten Habitat-Strukturelemente sind derart herzustellen, dass die Ansprüche der Mauereidechsen (halb offene Landschaften) gewahrt bleiben. Nach der Fortpflanzungszeit der Mauereidechsen ab Anfang August ist eine einmalige Mahd nebst Beseitigung des Mähgutes vorzunehmen. Darüber hinaus sind innerhalb der mit „M1“ festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von der bestehenden Obstbaumreihe 3 Bäume als Fortpflanzungsstätten von Vögeln zu erhalten, während 2 Bäume zu roden sind, um die Verschattungswirkung auf die herzustellen Ersatzhabitatflächen für Mauereidechsen zu vermeiden.

Durch die Erweiterung der Industrieflächen und die zusätzliche Versiegelung gehen Baum- und Grünstrukturen verloren, die für gehölzaffine Vogelarten Eingriffe in den natürlichen Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie in deren Ruhestätten bedeuten. Darüber hinaus werden durch die Baumaßnahmen der neuen Anlagen und durch Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden gebäudedefassadenaffine Vogelarten beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind für die betroffenen Vogelarten Ersatznisthilfen und Ersatzquartiere im räumlich-funktionalen Zusammenhang des verlustigen Lebensraumes zu schaffen. Demnach ist für die Vogelart „Star“ mindestens 1 Bruthöhle an einem Baum oder an der Gebäudefassade aufzuhängen. Für Nischenbrüter sind mindestens 2 Kunstquartiere für Halbhöhlenbrüter an der Gebäudefassade aufzuhängen. Für Fledermäuse (Säugetiere) sind 4 Kunstquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse und 2 Kunstquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse aufzuhängen. Für den Haussperling, der nach Europarecht eine streng geschützte Vogelart darstellt, sind äquivalent zu den Mauereidechsen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Hierzu sind vor Baubeginn 3 Brutmöglichkeiten oder 1 Koloniebrüterkasten mit mindestens 3 Brutkammern an Gebäuden aufzuhängen. Zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung ist zu empfehlen, eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen.

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche „M2“ ist außerhalb der Bereiche der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Gehölzpflanzungen Extensivwiese anzulegen und zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme dient der Verbesserung des Erscheinungsbildes im Übergang zwischen bebauten und unbebauten Bereichen und fungiert zugleich als Ausgleichsfläche für die durch die Erweiterung zusätzlich versiegelten Freiflächen. Die Flächen sind mindestens zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist innerhalb weniger Tage abzufahren. Der zweite Schnitt darf frühestens ab Mitte August durchgeführt werden. Bei jedem Schnitt sind wechselnde, blütenreiche Restflächen von mindestens 10 % der Mahdfläche stehen zu lassen. Im Rahmen der Neuanlage der Wiesenfläche ist gemäß der Bodenverhältnisse eine artenreiche Saatgutmischung Sortiment Feuchtwiese, Mager- und Sandrasen, Schmetterlings- / Wildbienen-saum, Blumenwiese -zu wählen.

3.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Industriebetriebs geschaffen. Die bestehende Gießerei soll im Norden um eine neue Halle sowie um Abstellflächen für Container erweitert werden. In der neugeplanten Halle soll künftig der überwiegende Teil der Produktion stattfinden. Der Betrieb der Gießerei findet nach Angaben des Betreibers gegenwärtig ausschließlich im Tagzeitraum statt. Der Betrieb der bestehenden Gießerei ist genehmigt. Dieser Genehmigung liegt eine Geräuschimmissionsprognose aus dem Jahr 2007 zugrunde.⁷ Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten am Tag von 60 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Betriebs wurde im Jahr 2016 durch Messungen nachgewiesen.⁸ Im Zuge der Erweiterung des Betriebs sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Demnach sind die Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu untersuchen und zu bewerten.

Die Gewerbelärmeinwirkungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Vorhabens werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich an der Windschläger Straße und östlich des Oberrothweges. Für die Beurteilung der

⁷ Technischer Bericht TB_996264 der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 12.06.2007.

⁸ Bericht Nr. 12186/2960/555035180 – B 01 der DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien vom 20.07.2016.

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 38

Gewerbelärmeinwirkungen an diesen Gebäuden wird, ausgehend von der bestehenden Nutzungsstruktur (Gemengelage) und der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche in bebauten Gebieten 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 41009 „Schallschutz im Hochbau“, (hier insbesondere Wohn- und Schlafräume) liegen.

Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen der Gießerei nach der geplanten Erweiterung werden die nach der Genehmigung zulässigen bzw. nach den aktuellen Messungen bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen des derzeitigen Betriebs als Vorbelastungen berücksichtigt. Die geplante Betriebserweiterung darf im Zusammenwirken mit den bestehenden und genehmigten Gewerbelärmeinwirkungen des derzeitigen Betriebs nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) führen. Nach TA Lärm ist der Immissionsbeitrag eines Vorhabens im Regelfall als nicht relevant anzusehen, wenn die Zusatzbelastung der zu beurteilenden Anlagen den Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Nach der dem Schallgutachten vorliegenden Betriebsbeschreibung ist für die geplante Erweiterung von folgenden schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen auszugehen:

- Gießereibetrieb in der geplanten Halle 4 von 07:00 bis 17:00 Uhr,
- Verladetätigkeiten im Verbindungsbau der Halle 4
- Gabelstaplerbetrieb,
- Anlieferung Neusand per Silofahrzeug,
- Containerwechsel
- LKW-Fahrten und Parkbewegungen,
- PKW-Parkbewegungen sowie PKW-Ein- und Ausfahrten von Mitarbeitern und Besuchern

Im Ergebnis unterschreitet die prognostizierte Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten. Nur an drei Immissionsorten (IP 12b, IP 03b, IP 03) unterschreitet die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) und ist damit als relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der gemessenen Vorbelastung ist eine Gesamtbelastung zu erwarten, die den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am betroffenen Immissionsort IP12b Windschläger Straße 94a“ überschreitet. Die Überschreitung ist maßgeblich auf die Geräuscheinwirkungen durch die Containerwechsel zurückzuführen. In Folge dessen sind zur Vermeidung von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) am nächstgelegenen bestehenden Gebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen ist die Schallabstrahlung durch die Containerwechsel auf dem Containerplatz in Richtung Süden zu reduzieren. Dies erfolgt durch Festsetzung und Herstellung einer aktiven Schallschutzmaßnahme, hier einer 33 m langen und 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Südseite der Baugrenze für die Containerstellplätze. Mit dieser Lärmschutzmaßnahme werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Nachstehende Abbildung zeigt die Immissionsrichtwerte, die bestehende Vorbelastung sowie die Zusatzbelastung durch die Erweiterungsflächen mit Lärmschutzwand und die hieraus resultierende Gesamtbelastung.

Immissionsort	Immissionsrichtwert IRW	Beurteilungspegel L _r [dB(A)]			Differenz Gesamtbel. - IRW
		Zusatzbel.	Vorbelast.	Gesamtbel.	
IO01 Windschläger Straße 88	60	45	58	59	-1
IP01b Windschläger Straße 88	60	46	59	60	0
IP02 Oberrothweg 20	60	42	50	51	-9
IP03 Oberrothweg 21	60	55	50	57	-3
IP03b Oberrothweg 21	60	54	50	56	-4
IP04 Windschläger Straße 86	60	48	54	55	-5
IP11 Windschläger Straße 92	60	44	53	54	-6
IP12 Windschläger Straße 94a o	60	50	56	57	-3
IP12b Windschläger Straße 94a n	60	52	56	58	-2

Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher in Offenburg – Windschläg der FIRU Gfl mbH, Stand September 2018.

Die Tabelle stellt dar, wie sich die Lärmbelastung darstellen würde, wenn zusätzlich zur heutigen Belastung (Vorbelastung) noch die Zusatzbelastung durch die neue Halle hinzukäme und stellt damit eine „Worst-Case“-Betrachtung dar.

Der Betrieb beabsichtigt jedoch, Produktionsnutzungen aus der bestehenden, südwestlich gelegenen und wohnnutzungsnahen Halle 1 in die neue nördlich gelegene Halle 4 zu verlagern und die Halle 1 nur noch zu Lagerzwecken zu nutzen. Hierdurch werden sich im Bereich der Halle 1 voraussichtlich Entlastungen ergeben, die in der obigen Darstellung nicht berücksichtigt sind.

Die Halle 1 wird im Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiet und nicht als Industriegebiet festgesetzt, so dass dort künftig auch keine anderen industriellen Nutzungen neu aufgenommen werden können.

Die Lärmschutzwand ist so auszuführen, dass sie eine Schalldämmung von mindestens DLR = 24 dB(A) aufweist. Die Wand kann auch als Bestandteil einer Teilüberdachung der Container ausgeführt werden.

3.14 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Gewährleistung eines optisch möglichst harmonischen Nebeneinanders von wohnbaulichen und industriellen / gewerblichen Nutzungen ist innerhalb der mit „PF1“ festgesetzten Flächen, mit einer geschlossenen niedrigwüchsigen Strauchbepflanzung in einem Abstand von 2 m zur Lärmschutzeinrichtung (LSE) zu begrünen. Der Abstand zur Lärmschutzwand sowie die maximale Wuchshöhe der Strauchpflanzungen ist erforderlich, um die Erreichbarkeit der Lärmschutzeinrichtung und der Strauchhecke selbst zur Wartung und Pflege erreichen zu können, da der Pflanzstreifen zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze lediglich eine Breite von 5,0 m aufweist. In Ergänzung sind unmittelbar an der Lärmschutzeinrichtung weitere Kletterpflanzen zu pflanzen um eine zusätzliche Eingrünung der LSE aus optisch, gestalterischen Gründen zu ermöglichen. Zur Wahrung des Ortsbildes ist es erforderlich, eine optische Trennung

von wohnbaulich geprägten Bereichen und gewerblich geprägten Bereichen insb. im nördlichen Erweiterungsbereich hervorzurufen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche „M2“ sind zur optischen Eingrenzung der geplanten baulichen Anlagen 9 gebietsheimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Damit eine optische Trennwirkung erzielt werden kann, sind die Bäume alleearartig anzupflanzen. Zur optischen Abtrennung des unteren und mittleren Pflanzenstockwerks sind die Baumpflanzungen mit Strauchunterpflanzungen in 1 Meter Abständen zu unterpflanzen. Somit kann eine umfassende optische Trennung zwischen bebauten Raum und Freiraum erfolgen. Darüber hinaus bieten die Baum- und Strauchpflanzungen Lebensräume für Tier und Pflanzenarten und wirken sich positiv auf das Mikroklima, durch Verschattungs- und Verdunstungseffekte aus. Als weitere Ergänzung sind bis zu 8 Obstbäumen anzupflanzen.

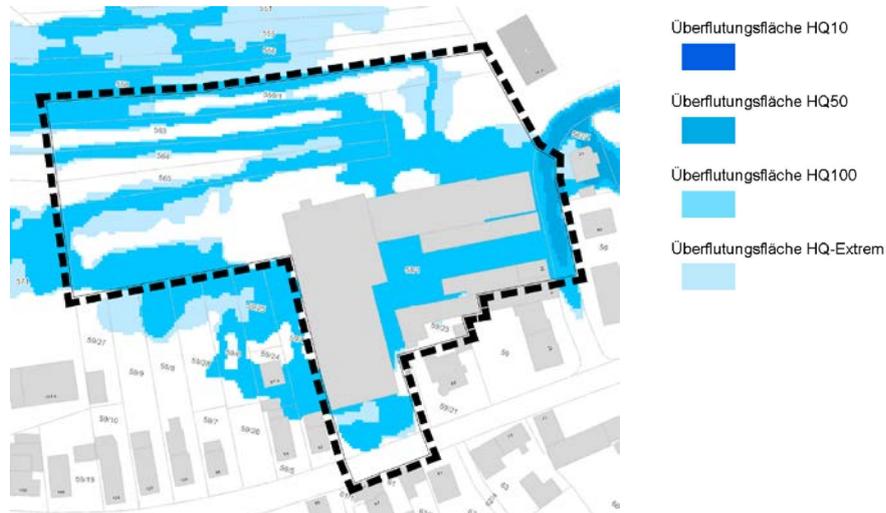
Zur Verbesserung des Ortsbildes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas ist je 4 oberirdische, nicht überdachte PkW-Stellplätze ein heimischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung gilt für künftig neu angelegte Stellplätze, bereits genehmigt errichtete Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Die Dachflächen von Flachdächern und Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind über ihre Gesamtfläche flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungsverpflichtung können Dachflächen von bis zu 30 % der Gesamtfläche ausgenommen werden, sofern diese Dachflächen zur Umsetzung von notwendigen, der Hauptnutzung dienlichen Dachaufbauten oder zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen benötigt werden. In begründeten Einzelfällen können weitere Ausnahmen zur Umsetzung erforderlicher Dachaufbauten gewährt werden. Diese Festsetzung gilt für künftig neu errichtete Gebäude, bereits genehmigt errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus wird eine Regelung getroffen, um bei möglichen Umbauten und Umnutzungen Härten zu vermeiden. Durch die Installation einer Dachbegrünung kann Niederschlagswasser zurückgehalten werden, verdunsten oder zeitverzögert in die Erdschichten abgegeben werden. Dies trägt zu einer Stärkung der natürlichen Stoffkreisläufe bei.

4

HOCHWASSER UND HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE

In der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg liegt das Plangebiet zu großen Teilen im Bereich der Überflutungsflächen HQ 100 und im Bereich der Überflutungsflächen HQ extrem. Dies bedeutet, dass die entsprechenden Flächen des Plangebiets insb. bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überflutet werden.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg überlagert mit Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Überflutungstiefe liegt dabei bei maximal 10 cm. Gemäß § 65 Wassergesetz (WG) des Landes Baden-Württemberg gelten HQ-100-Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung per Rechtsverordnung bedarf. Für diese Gebiete gelten gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Bauleitplänen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete grundsätzlich untersagt, sofern die zuständigen Behörden keiner Ausnahme zustimmen. Die Ausnahmen sind an verschiedene Tatbestandsmerkmale (§ 78 Abs. 2 WHG) geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen und im Folgenden überschlägig dargelegt werden.⁹

Keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung

Der bestehende Gießereibetrieb Karcher Guss ist an dem Standort im Laufe vieler Jahre gewachsen. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben und eine Arbeitsplatzsicherung vorzunehmen, ist eine Modernisierung des Betriebs und der Betriebsabläufe erforderlich, was die Erweiterung in Richtung Norden zwingend bedingt. Die Umstrukturierung des Industriebetriebs umfasst neben der Erweiterung und Verlagerung von Produktionsbereichen in Richtung Norden, die Sicherung der bestehenden und zukünftigen Lagernutzungen im Bereich der bestehenden Betriebsanlagen. Auf Grund der weiteren Nutzung der vorhandenen Gebäude- und Grundstücksstrukturen ist eine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung für den Betrieb nicht möglich.

Unmittelbares Angrenzen des Gebiets an ein bestehendes Baugebiet

Die Erweiterungsflächen grenzen unmittelbar an die bestehenden Bauflächen des bestehenden Betriebs an. Dies ist aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich, um einen optimalen und wirtschaftlichen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Keine erwartbare Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erheblichen Sachschäden

Eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden sind aufgrund der Wasserspiegelhöhe des HQ 100 nicht zu erwarten. Die Fußbodenhöhe der Erweiterungshalle liegt mit 149,45 m ü NN oberhalb der Wasserspiegelhöhe des HQ 100 mit ca. 149,00 bis 149,10 m ü NN. Innerhalb des Gebäudes werden offene Gruben hergestellt und in diese hinein Maschinen gebaut werden. Die Keller werden

⁹ Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird bei der unteren Wasserbehörde der Antrag auf wasserrechtliche Zulassung der Ausweisung eines Baugebiets innerhalb von HQ 100 Flächen eingereicht.

nach den Plänen des Unternehmens wasserdicht (weiße Wanne) hergestellt. In den Kellerwänden gibt es keine Öffnungen. Der Kellerboden wird nicht an die Entwässerung angeschlossen. Es kann somit bei Rückstau kein Wasser in den Keller eindringen.

Keine nachteilige Beeinflussung des Hochwasserabflusses und der Höhe des Wasserstandes

Mit einem anfallenden Rückstau der anfallenden Wassermengen in den benachbarten Grundstücken ist nicht zu rechnen, da die geplante neue Halle 4 im Norden des Plangebiets keinen durchgehenden Riegel bildet, der einen Rückstau und damit Nachteile für Oberlieger verursachen würde. Außer der Geländeerhöhung im Bereich der Halle sind keine weiteren Geländeerhöhungen vorgesehen. Das Wasser kann demnach der natürlichen Geländeneigung folgend die Halle auf der Nordseite von Ost nach West passieren. Auf der Westseite des Gebäudes ist die Retentionsfläche mit einem Volumen von 160 m³ vorgesehen.

Keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung und Ausgleich des verlustigen Rückhalterauges

Die oben getätigten Aussagen gelten ebenso für die Hochwasserrückhaltung. Die erforderlichen Retentionsflächen werden vor Beginn der Hochbaumaßnahmen realisiert. Eine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung ist daher nicht zu erwarten. Der durch den Bau der Anlagen einhergehende Retentionsraumverlust wird vollumfänglich innerhalb der HQ-100-Flächen durch die Herstellung einer Retentionsmulde sichergestellt.

Der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten sind.

Der derzeitige Hochwasserschutz für den Stadtteil Windschlag erfolgt entlang des Durbaches, ist jedoch aktuell nicht auf ein HQ-100-Ereignis ausgelegt. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der Tatsache, dass eine Überflutung des Baugebiets erst bei Hochwasserereignissen über HQ 50 erfolgt, ist keine Beeinflussung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten. Wie bereits oben dargelegt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind

Das Gebäude wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Plänen des Unternehmens bis zu einem Wasserstand von 149,5 m ü NN durch entsprechende Erdgeschossfußbodenhöhen und Schwellenhöhen der Türen und Tore gegen eindringendes Wasser geschützt. Die Flächen außerhalb der Halle liegen auf Höhe des ursprünglichen Geländes und werden beim HQ-100-Ereignis gemäß HWGK zwischen 0 und 25 cm überstaut. Eine Gefährdung von Personen oder Anlagen auf dem Gelände ist daher nicht zu befürchten.

Anforderungen an die Errichtung der Bauvorhaben, sodass keine baulichen Schäden eintreten.

Durch Anhebungen der Fußbodenhöhe und Einfahrtshöhen ist vorgesehen, dass die Anlagen über dem Stauniveau von HQ 100 und HQextrem liegen. Ein Wassereintritt in das Gebäude wird somit verhindert.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Aufgrund der skizzierten Sachverhalte sind keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten und zu befürchten.

Durch die Erweiterung des Betriebsareals gehen Retentionsflächen (Stauflächen) verloren.



Auszug aus dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Karcher Guss, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Fortw. H.-J. Zurmöhle.

Ferner werden durch den Ausgleich des Retentionsraumes und der Gewährleistung einer Aufstauung in der Fläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und / oder Unterlieger erwartet.

Durch die Festsetzung einer Mindesthöhe bezogen auf den Erdgeschossfußboden, die oberhalb der Einstauhöhe des HQ-extrem-Gebiets liegt, wird im Grundsatz dem Belang der geeigneten Hochwasservorsorge auf Ebene des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Somit wird die baulichen Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise errichtet. Auf Ebene der Bauleitplanung wird dem Hochwasserschutz somit ausreichend Rechnung getragen. Bestehende genehmigt errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Dies sichert dem am Standort befindlichen Gießereibetrieb den Fortbestand der errichteten baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen des passiven und aktiven Bestandsschutzes.

5 TRENNUNGSGRUNDSATZ § 50 BImSchG / IMMISSIONEN

5.1 Trennungsgrundsatz

Das Plangebiet wird durch das im Bestand befindliche, bauliche Nebeneinander von wohnbaulichen Nutzungen und gewerblich / industriellen Nutzungen geprägt. Dies bedeutet ein unmittelbares Neben- und Miteinander von störintensiven und stöempfindlichen Nutzungen in einer gewachsenen Gemengelage. Dieses Zusammentreffen von im planerischen Sinne unvereinbaren Nutzungen ergibt sich aus der Historie des Standortes. Diese Konstellation bringt Pflichten sowohl auf Seiten der störintensiven als auch auf Seiten der stöempfindlichen Nutzungen mit sich. Zum einen sind hierbei die Pflichten des bestehenden und nun in der planerischen Erweiterung befindlichen Industriebetriebs zu benennen, welche Rücksichtnahme auf die stöempfindlichen Wohnnutzungen erfordert und zum anderen sind die Pflichten der stöempfindlichen Umgebungsnutzungen zu benennen, Geräuschwerte zu dulden, die höher liegen als beispielsweise in einem Wohngebiet ohne gewerbliche Nutzungen.

In einem Planungsprozess vorliegender Art, sind dafür auf der Grundlage des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Regel Festsetzungen zu treffen, die dem Schutz der stöempfindlichen Umgebungsnutzungen in ausreichendem Maß Rechnung tragen. Danach sind bei Planungen „die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete“ vor den Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen soweit wie möglich zu schützen und von Industrie- und Gewerbegebieten, aus denen Emissionen nach außen gelangen, räumlich getrennt anzuordnen. Die Planungen sind beispielsweise nach dem Abstandserlass des Landes NRW auszurichten. In ihm sind

Vorschläge für einzuhaltende Abstände industrieller Anlagen zur Wohnbebauung enthalten, die jedoch im vorliegenden Planfall nicht einzuhalten sind.

Allerdings ist es rechtlich nicht von vornherein zwingend, in der vorliegenden Situation den Trennungsgrundsatz konsequent durchzusetzen. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon in einem Beschluss vom 15. Januar 1980 – 4 B 265.79 hervorgehoben, dass bei einer Beplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage zwar grundsätzlich eine Trennung der Bebauung herbeigeführt werden soll, das Trennungsprinzip aber im Einzelfall bei dem Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen durchaus der Durchbrechung fähig ist. So beansprucht der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG für die Überplanung einer schon bestehenden Gemengelage zwischen Industrie / Gewerbe und Wohnen keine strikte Geltung. Er lässt Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne große Probleme bestanden hat.¹¹

Die Aussagen der Abstandserlasse sind dementsprechend generalisierte Hinweise, die im Hinblick auf die jeweiligen Umstände der räumlichen Verhältnisse durch gutachterliche Aussagen konkretisiert werden können. Überplant die Gemeinde eine vorhandene Gemengelage, so hat sie zur Ermittlung der abwägungserheblichen Belange eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchzuführen, mit der sie die genehmigten Nutzungen und der zulässigen Emissionen der Betriebe nachvollziehbar ermittelt. Bei der Abwägung sind auch die privaten Interessen der Betriebsinhaber am Fortbestand bestehender baulicher Nutzungsrechte zu berücksichtigen. Allein die Gliederung von Gewerbe- / Industriegebieten nach den Abstandsklassen der Abstandserlasse der Länder zu Wohngebieten sind ungeeignet, wenn die angegebenen Abstände gar nicht eingehalten werden können oder deutlich unterschritten werden. Hierdurch wird für Bestandsplanung ein Abwägungsspielraum in Bezug auf die emissionsschutzrechtlichen Belange gewährt, welcher die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt.

Demnach sind in vorhandenen Gemengelagen die Abwägungsgrundsätze modifiziert. Es bestehen gesteigerte Duldungspflichten der schutzbedürftigen Nutzung und verminderte Einwirkungsmöglichkeiten belastender Nutzungen. Die Planung hat diese Probleme durch Verteilung von Last und Gunst zu bewältigen und möglichst auf eine Reduzierung und Minderung der Konflikte hinzuwirken. Bei der Überplanung spielt auch die situationsbedingte Vorbelastung eine Rolle.¹² Besteht eine Vorbelastung muss sich nach dem Grundsatz der Priorität in erster Linie die ausdehnende Nutzung beschränken und dies unabhängig davon, ob nun ein Wohngebiet an ein bestehendes Industriegebiet heranrückt oder umgekehrt.¹³ Die Gemeinde hat jedoch stets sorgfältig zu prüfen, ob die Konfliktsituation nicht vor ihrer planerischen Festschreibung mit ebenso planerischen Mitteln abgemildert werden kann.

Im vorliegenden Fall ist die Planung einerseits durch die Überplanung einer bestehenden Gemengelage aus Industrie- und Wohnnutzungen gekennzeichnet, andererseits auch durch die „neue“ Erweiterungsplanung der industriell genutzten Flächen. Demnach kommt im vorliegenden Fall wie oben beschrieben der Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes eine Bedeutung zu. Die bestehenden Nutzungen müssen gemäß des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme beiderseits Duldungspflichten hinnehmen. Durch die „neue“ Erweiterungsplanung der industriellen Flächen in mittelbarer Umgebung zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen ist jedoch auch die Vorbelastung in die Anwendungs- und Auslegungskreis einzustellen, wonach sich die ausdehnende, also die industrielle Erweiterungsnutzung einschränken muss. Es ist vor diesem Hintergrund ebenso Aufgabe der plangebenden Gemeinde zu prüfen, mit welchen Mitteln der planerische Konflikt abgemildert werden kann.

¹¹ BVerwG, B. v. 13.05.2004 – BN 15.04 mit Hinweis auf B.v. 20.01.1992 – 4 B 71.90

¹² BVerwG NVwZ 1991, 881, 882 f.

¹³ BVerwG NVwZ 2000, 1050, 1052; OVG Lüneburg NVwZ-RR 2002, 172, 173

Die planerische Bewältigung der bestehenden schalltechnischen Konflikte, wird durch die Anordnung der unterschiedlichen Baugebiete (GE und GI), durch die Festsetzung von Schallkontingenten für das GE und das GI sowie durch die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen vorgenommen. Unter Anwendung dieser Planungsinstrumente ist es möglich, sowohl auf die bestehenden Nutzungen (Industrie und Wohnen) als auch auf die Industrierweiterung Rücksicht zu nehmen. Unter Abmilderung der planerischen Konflikte ist somit das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblich-industrieller Nutzung planerisch umsetzbar.

5.2 Gewerbelärm

Geräuschkontingentierung

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ werden die von dem geplanten Industrie- und dem bestehenden Gewerbegebiet ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führt. Dabei ist auch die Gewerbelärmvorbelastung durch die bestehenden und genehmigten Betriebsanlagen zu berücksichtigen. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störeffindlichen Nutzungen verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

An den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets bestehen keine Gewerbelärmvorbelastungen aus Betrieben und Anlagen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Damit können die Planwerte mit den an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhaltenden Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht gleichgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt für den nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Industriegebiet und für den südlichen und östlichen Teil ein Gewerbegebiet fest. Gemäß den bisherigen Ausführungen werden demnach sowohl für das „GI“ als auch für das „GE“ Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 bestimmt, welche sicherstellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte eingehalten werden.

Immissionsort	Planwerte		Immissionskontingente LIK		Differenz LIK - Planwert	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
IO01 Windschläger Str. 88	60	45	59,3	44,3	-0,7	-0,7
IP01b Windschläger Str. 88	60	45	59,8	44,8	-0,2	-0,2
IP02 Oberrothweg 20	60	45	56,7	41,7	-3,3	-3,3
IP03 Oberrothweg 21	60	45	56,8	41,8	-3,2	-3,2
IP03b Oberrothweg 21	60	45	56,2	41,2	-3,8	-3,8
IP04 Windschläger Str. 86	60	45	56,6	41,4	-3,4	-3,6
IP11 Windschläger Str. 92	60	45	58,0	43,0	-2,0	-2,0
IP12 Windschläger 94a o	60	45	58,7	43,7	-1,3	-1,3
IP12b Windschläger 94a n	60	45	58,3	43,3	-1,7	-1,7

Gegenüberstellung Gewerbelärm, Planwerte, Immissionskontingente, Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher in Offenburg – Windschlag der FIRU Gfl mbH, Stand September 2018.

Da durch die festgesetzten Emissionskontingente an Immissionsorten in bestimmten Richtungssektoren in der Umgebung des Plangebiets die Planwerte nicht ausgeschöpft werden, können für diese Richtungssektoren Zusatzkontingente festgesetzt werden. Diese Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall ausgeschöpft.

Die Geräuschkontingentierung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlagen innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten durch Umsetzung von baulichen Maßnahme oder Strukturierungsmaßnahmen eingehalten werden.

Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzeinrichtung)

In Ergänzung zur Geräuschkontingentierung werden aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte an den schutzbedürftigen Umgebungsnutzungen einzuhalten. Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen an diesen Gebäuden wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung und der bestehenden Genehmigung der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beziehen sich auf die maßgebenden Immissionsorte im Einwirkungsbereich des Vorhabens, welche in bebauten Gebieten 0,5 m vor dem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 41009 „Schallschutz im Hochbau“, hier insb. Wohn- und Schlafräume, liegen.

Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen der Gießerei nach der geplanten Erweiterung werden die nach der Genehmigung zulässigen bzw. nach den aktuellen Messungen bestehenden Gewerbelärmeinwirkungen des derzeitigen Betriebs als Vorbelastungen berücksichtigt. Die Zusatzbelastung durch die geplante Betriebserweiterung darf im Zusammenwirken mit den bestehenden und genehmigten Gewerbelärmeinwirkungen des derzeitigen Betriebs nicht zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) führen.

Im Ergebnis unterschreitet die prognostizierte Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten. Nur an drei Immissionsorten unterschreitet die Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) und ist damit als relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der gemessenen Vorbelastung ist im ungünstigen Fall eine Gesamtbelastung zu erwarten, die den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) durch die von der Zusatzbelastung betroffenen Immissionsort IP12b Windschläger Straße 94a“ überschreitet. Die Überschreitung ist maßgeblich auf die Geräuscheinwirkungen durch die Containerwechsel zurückzuführen. In Folge dessen sind zur Vermeidung von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 60 dB(A) am nächstgelegenen bestehenden Gebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Mit diesen Lärmschutzmaßnahmen ist die Schallabstrahlung durch die Containerwechsel auf dem Containerplatz in Richtung Süden zu reduzieren. Dies erfolgt durch Festsetzung und Herstellung einer aktiven Schallschutzmaßnahme, hier einer 33 m langen und 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Südseite der Baugrenze für die Containerstellplätze. Mit dieser Lärmschutzmaßnahme werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten.

Wie weiter oben dargestellt, ist anzumerken, dass der Betrieb beabsichtigt, Produktionsnutzungen aus der bestehenden, südwestlich gelegenen und wohnnutzungsnahen Halle 1 in die neue nördlich gelegene Halle 4 zu verlagern und die Halle 1 nur noch zu Lagerzwecken zu nutzen. Hierdurch werden sich im Bereich der Halle 1 voraussichtlich Entlastungen ergeben, die in der obigen Darstellung nicht

berücksichtigt sind und wahrscheinlich an vielen Immissionsorten zu einer günstigeren Situation führen werden.

6

ALTLASTEN

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 sind auf den Flächen des Projektgebiets Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Für diese Flächen erfolgen derzeit orientierende Untersuchungen.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg, rote Umrandungen stellen die Altlastenverdachtsflächen dar.

Hierbei handelt es sich bei den Verdachtsflächen folgende Flächen:

Name	Wirkungspfad	Handlungsbedarf
 Ober Rot (Gießerei)	Boden / Ablagerungsgut - Grundwasser	OU – orientierende Untersuchung
 AS KfZ Autokühler	Boden / Ablagerungsgut - Grundwasser	DU - Detailuntersuchung

 <p>AA Ziegelei Windschlag</p>	Boden - Grundwasser	B – Entsorgungsrelevanz (Abfalltechnisch)
---	---------------------	--

Quelle: Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

7 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

7.1 Erschließung und Parksituation im Quartier

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Windschlag an der „Windschläger-Straße“ sowie am „Oberrothweg“. Auf die Flächen bestehen von beiden Straßen direkte Zufahrten. Der Industriebetrieb der Fa. Karcher Guss wird sowohl über die Windschläger Straße als auch über den „Oberrothweg“ erschlossen. Die Haupterschließung erfolgt hier jedoch über den „Oberrothweg“. Auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der Erschließung „Oberrothweg“ liegen die Stellplatzflächen des Betriebs für Besucher und Belegschaft.

Die Erweiterungsflächen des Industriebetriebs in nördliche Richtung werden somit ebenfalls über die im Bestand befindliche Erschließung erschlossen. Um die geplanten Hallen auch im westlichen Bereich anfahrbar zu gestalten, wird gemäß den Planungen des Unternehmens eine private Umfahrung der nördlichen Erweiterungshalle angelegt werden, die auch als Feuerwehrumfahrung fungiert. Diese wird darüber hinaus zur Befahrbarkeit des westlich geplanten Containerabstellplatzes (regelmäßige Leerung) benötigt.

7.2 Verkehrsauslastung der Windschläger Straße / Oberrothweg

Durch die Planung werden keine bedeutsamen Zusatzverkehre generiert, die einer fachgutachterlichen Untersuchung der Verkehrsstrecken und Verkehrsknoten auf deren Leistungsfähigkeit bedürfen. Eine Umlenkung von Verkehrsströmen bzw. Zufahrtsströmen ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die bestehenden Erschließungsstrukturen beibehalten werden. Verkehrliche Auswirkungen jeglicher Art werden durch die Planung nicht induziert.

8 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Anlagen. Es sind demnach keine Konflikte zu erwarten. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine denkmalgeschützte Villa. Aufgrund der bestandssichernden Festsetzungen innerhalb des GE im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung sind keine Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Anlage zu erwarten.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in den umgebenden Straßen (Windschläger Straße und Oberrothweg) bedient werden.

10

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

10.1 Oberflächenwasserentwässerung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Offenburg ermöglicht die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (Dachflächenwasser und Hofflächenwasser) auf den Grundstücken. Sofern eine Versickerung nicht erfolgen kann, ist die Einleitung des nicht belasteten Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal möglich. Der bestehende Industriebetrieb ist sowohl an den Schmutzwasserkanal sowie an den Regenwasserkanal angeschlossen. Das Regenwasser der Dachflächen der bestehenden Gebäude und Betriebsanlagen wird in das im Bestand befindliche Regenrückhaltebecken, welches im nordöstlichen Bereich der Flächen liegt, eingeleitet, bevor es über eine Drossel in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Die verzögerte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers begünstigt demnach durch Verdunstungs- und in geringem Maß durch Versickerungseffekte das Mikroklima. Bei Starkregenereignissen bewirkt die verzögerte Einleitung des Wassers in den Regenwasserkanal eine bessere Auslastung der Kanalisation. Das anfallende Hofflächenwasser wird über einen Schlammfang mechanisch gefiltert und ebenfalls dem Regenwasserkanal zugeführt. Anfallendes Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Durch die neugeplanten Betriebsstrukturen im nördlichen Bereich des Bestandsbetriebes werden weitere Flächen versiegelt, wonach auf diesen Flächen ebenfalls Oberflächenwassereinleitungsbedarfe und Einleitungsbedarfe von Abwasser in den Schmutzwasserkanal entstehen. Im Ergebnis des Versickerungsgutachtens¹⁴, welches die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet (Erweiterungsflächen) untersucht hat, wird festgestellt, dass die Durchlässigkeiten in den infrage kommenden Bodenhorizonten gering sind und die Bodenhorizonte mit einer guten bis sehr guten Durchlässigkeit erst in Tiefen von 6,0 m unterhalb der Geländeoberkante beginnen. Demnach wird vor dem Hintergrund der angetroffenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht empfohlen. Die Schluffe, stark schluffige Feinsande, teils mit tonigen Bestandteilen der Deckschichten sind hinsichtlich ihrer Durchlässigkeiten für eine Versickerung ungeeignet. Von einer dezentralen Flächenversickerung ist daher abzuraten.

Demnach sieht das Entwässerungskonzept die Einleitung des anfallenden Oberflächenwasser der bestehenden und neugeplanten Dachflächen in das Regenrückhaltebecken vor. Demnach wird von den bestehenden Dächern der Halle 1, 2 und 3 sowie von Bau 1, der neuen Halle 4 und der neu errichteten Containerüberdachung in das Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die bestehenden und neugeplanten Dachflächen haben gemäß den aktuellen Planungen des Unternehmens insgesamt eine Größe von 3.310 m² (0,33 ha).

¹⁴ IFAG GmbH, Institut für angewandte Geologie, Baugrund, Geotechnik, Altlasten, Hydrogeologie, Gebäudeschadstoffe, Stellungnahme zur flächigen Versickerung von Dachabflüssen, Stand Mai 2018.

BEGRÜNDUNG

		Flächen / Entwässerung					
Quelle		1	2	3	4		
		A	max.r	Abfluss- beiwert	Regen- n- wasser r	Abfluss	Schlamm- fang
		m ²	l/s x ha l / (s x m ²)	α	l / s 1 x 2 x 3	x	200
gedrosselte Ableitung über RRüB							
Halle 1	RR 5	250 m ²	0,0323	1	8,1		
Halle 2	Modelllager	225 m ²	0,0323	1	7,3		
Halle 3	Putzerei	712 m ²	0,0323	1	23,0		
Bau 1	Versand / Dach	343 m ²	0,0323	1	11,1		
Halle 4	Verbindungs-Bau	1.157 m ²	0,0323	1	37,4		
	Überdachung	211 m ²	0,0323	1	6,8		
	Sandaufbereitung	58 m ²	0,0323	1	1,8		
Containerüberdachung		118 m ²					
		240 m ²	0,0323	1	7,8		
		3.310 m ²			103,2		
		0,33 ha					
Ableitung über Sicherheitsschacht							
Betriebshof 6		Verbundpflaster	217 m ²	0,0323	0,9	6,3	
Betriebshof 7		Verbundpflaster	699 m ²	0,0323	0,9	20,3	
					26,6		
						5326 l	
							6 m ² SF2
Parkplatz	Fahrbahn	Verbundpflaster	293 m ²	0,0323	0,9	8,5	
	Stellflächen	Sickerpflaster	337 m ²	0,0323	0,6	6,5	
			6.636 m ²				

Architekturbüro Brudy, Flächen Entwässerung



Entwässerungskonzeption neugeplante Flächen, Auszug aus dem Entwässerungsantrag.

Das anfallende Dachflächenwasser der künftig nach den Planungen des Unternehmens 0,33 ha Dachflächen wird auch künftig in das bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet, bevor ein gedrosselter Abfluss in den Regenwasserkanal erfolgt. Im Rahmen der Erweiterung der Dachflächen wird das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens neu berechnet. Die Berechnungen wurden vom Ingenieurbüro Siggelkow durchgeführt und kommen zu folgendem Ergebnis: Bei einer Drosselabflussspende von 15 l/(s xha) und einem jährlichen Regenereignis ergibt sich ein maximales Volumen von ca. 112 m³. Der Drosselabfluss beträgt circa 4.5 l/s.

D [min]	hN [mm]	rD,N [l/(s*ha)]	qdr,ru [l/(s*ha)]	rD,N-qdr,ru [l/(s*ha)]	VS,U [m³/ha]	V [m³]
5,00	11,40	380,40	13,64	366,76	130,71	43,13
10,00	16,70	279,00	13,64	265,36	189,15	62,42
15,00	20,30	226,00	13,64	212,36	227,06	74,93
20,00	23,00	191,70	13,64	178,06	253,84	83,77
30,00	26,80	149,10	13,64	135,46	289,67	95,59
45,00	30,70	113,50	13,64	99,86	320,31	105,70
60,00	33,40	92,70	13,64	79,06	338,12	111,58
90,00	35,20	65,30	13,64	51,66	331,41	109,37
120,00	36,70	51,00	13,64	37,36	319,56	105,45

Architekturbüro Brudy, benötigtes Volumen Regenrückhaltebecken

Diesbezüglich hat der Bauherr Sorge dafür zu tragen, dass das Oberflächenwasser in sauberem und nicht verunreinigtem Zustand in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Hierzu hat der Bauherr bauliche und / oder technische Maßnahmen zu ergreifen. Um die durch die Erweiterung anfallenden Oberflächenwassermassen im Regenrückhaltebecken aufzustauen, ist die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Das Regenrückhaltebecken hat derzeit im Bestand ein Fassungsvermögen von 111 m³. Zur Einleitung aller Oberflächenwasser (Bestand und Neuplanung gemäß den Planungen des Unternehmens) ist ein Fassungsvermögen von 112 m³ erforderlich. Demnach ist das Regenrückhaltebecken um ein Fassungsvermögen von circa 1 m³ Stauraum zu erweitern.¹⁵ Der Drosselabfluss wird auf 4.5 l/s eingestellt. Die zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens erforderlichen Flächen sind im Bestand vorhanden.

Die bestehenden Stellplatzflächen sind mit Sickerpflaster belegt. Durch das vorhandene Gefälle der Stellplätze in Richtung Fahrgasse entwässern diese in den Einlauf der Fahrgasse. Die auf dem Gelände befindlichen Fahrbahnstreifen bestehen aus Beton Verbundpflaster. Die gesamte Parkplatzfläche wird in das Regenrückhaltebecken entwässert. Der im Bereich der nördlichen Stellplatzreihe befindliche Einlauf E 1, der bisher direkt in den Regenwasserkanal ableitet, soll gemäß den Planungen des Unternehmens künftig verändert und in das Regenrückhaltebecken geführt werden.

Im Bereich der Betriebshöfe 6 (Freifläche zwischen Halle 1, Halle 3, Verbindungsbau und Halle 4) und 7 (nördlich der Containerüberdachung) findet Staplerverkehr statt. Eine Verunreinigung der Hofflächen mit Formsand kann nicht ausgeschlossen werden. Demnach wird das anfallende Oberflächenwasser der Betriebshöfe über Straßeneinläufe dem Schlammfang SF 1 (3 m³ Bestand) und dem neu geplanten Schlammfang SF3 (3 m³ neu) zugeführt und anschließende nach einer mechanischen Filterung in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Der erforderliche Nachweis der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist auf Ebene der Bauantrags anhand der zur Genehmigung stehenden baulichen Anlagen zu erbringen.

Zur Verlangsamung des Flächenabflusses insb. bei Starkregenereignissen trägt die zu installierende Dachbegrünung bei. Sie kann den Niederschlag aufnehmen und zeitverzögert abgeben. Gleichzeitig trägt die Dachbegrünung insb. durch ihre Verdunstungsfunktion zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

10.2 Grundwasser / Grundwassermessstellen

Zur Gründung der Erweiterungsflächen sowie zur Bebauung ist der Grundwasserstand maßgeblich. In der näheren Umgebung zu dem Planungsgebiet befinden sich die Grundwassermessstellen 143/144-2, 147/114-0, 167/114-3,

¹⁵ Brudy Architektur, Neubau Halle 4m, Entwässerung

BEGRÜNDUNG

168/114-9 und 734/114-1. Für die genannten Grundwassermessstellen wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
143/114-2	143,31,04 (am 08.11.1976)	145,39	146,30 (am 29.01.1979)
147/114-0	146,34 (am 01.12.1975)	147,73	149,98 (am 27.06.1983)
167/114-3	144,30 (am 28.11.2011)	145,18	146,39 (am 28.03.1988)
168/114-9	144,23 (am 28.11.2011)	145,13	146,34 (am 28.03.1988)
734/114-1	142,43 (am 22.09.2003)	143,27	144,45 (am 27.06.1994)

11 UMWELTBELANGE

11.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan im Regelverfahren (2-stufige Beteiligung) mit Umweltprüfung handelt, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Ferner ist gemäß § 10 Abs.3 S.2 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a BauGB durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich kompensiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Karcher Guss“ umfasst eine Gesamtfläche von 1,68 ha.

11.2 Grundlage – Umweltbezogene Vorhabenbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Karcher Guss“ umfasst Flächen, die bereits bebaut sind (Bestandsflächen) sowie Flächen (Erweiterungsflächen), die derzeit un bebaut sind. Das Plangebiet liegt im Bereich der Windschläger-Straße und des Oberrothweges. Derzeit ist kein qualifiziertes, rechtsgültiges Planungsrecht am Standort vorhanden. Demnach sind Vorhaben derzeit gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen, wonach für den Außenbereich gemäß § 35 BauGB lediglich privilegierte Vorhaben zulässig wären. Zur Realisierung der Erweiterung der ansässigen Betriebs sowie zur städtebaulichen Sicherung der bestehenden Strukturen ist qualifiziertes Planungsrecht nach § 30 BauGB und den daran geknüpften Erfordernissen (Eingriff-Ausgleich, Umweltprüfung etc.) erforderlich.

11.3 Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebiets

Im Folgenden werden ausgewählte umweltrelevante Kategorien für das Plangebiet „Karcher Guss“ zusammenfassend dargestellt. Weiterführende Informationen sind den

BEGRÜNDUNG

Seite 31 von 38

entsprechenden Anlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen (Artenschutzgutachten, Umweltbericht).

11.3.1 Arten und Biotope

Im Norden befinden sich zwei artenarme Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte. Auf der nördlichsten Wiese stockt eine Obstbaumreihe mit einem Habitatbaum (siehe Artenschutzgutachten). Nördlich davon grenzt eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Im äußersten Westen des Geltungsbereichs befindet sich ein zum Zeitpunkt der Erfassung brachliegender Acker. Zwischen diesem Acker und dem bestehenden Gebäude der Firma Karcher Guss liegen ein Garten und eine Baumgruppe.

Das Plangebiet bietet Habitatpotenzial für Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Insgesamt wurden in der Vegetationsperiode 2018 neun Fledermausarten, 31 Vogelarten (davon 13 wertgebend) und eine Reptilienart (Mauereidechse) erfasst. Die Ergebnisse der Untersuchung dieser Artengruppen werden im Artenschutzgutachten dargestellt.

11.3.2 Boden und Altlasten

Der Großteil des Plangebiets ist versiegelt und weist keine besondere Wertigkeit für das Schutzgut Boden auf, bzw. erfüllt keine Bodenfunktionen. Für die unversiegelten Bereiche wird der Bodenwert mit hoch, bis sehr angegeben (vgl. Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000, GeoLa). Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe natürliche Fruchtbarkeit, eine sehr hohe Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und ein sehr hohes Filter- und Puffervermögen auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes drei Altlastenverdachtsflächen (siehe hierzu Kapitel 6).

11.3.3 Hydrologie

Im Plangebiet befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate als Bereich mit mittlerem Leistungs- und Funktionsvermögen bzw. Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge ausgewiesen. Die Eignung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung wird im Landschaftsplan als hoch beurteilt.

Teile des Plangebiets sind in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg als HQ-100-Bereich festgesetzt. Die Überflutungstiefe liegt bei bis zu 10 cm. Das Plangebiet liegt teilweise im HQextrem-Bereich. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Gebiet mit sehr großem Grundwasservorkommen und mit sehr hoher Grundwasser-Neubildung klassifiziert. Eine Vorbelastung besteht durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im nördlichen Teil. Das nächste Wasserschutzgebiet liegt in 280 m Entfernung östlicher Richtung.

11.3.4 Klima / Luft

Die Erweiterungsfläche ist im Landschaftsplan als potentielles Kaltluftammelgebiet / Kaltluftsee und in der Raumanalyse zum Landschaftsrahmenplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Gebiet mittlerer Bedeutung ausgewiesen. Darüber hinaus wird sie als Siedlungsfläche mit erhöhtem Luft- und / oder Wärmebelastungsrisiken und im Randbereich als Freiraumbereich mit erhöhtem Luftbelastungsrisiko eingestuft.

11.3.5 **Lärmbelastung / Schalltechnische Untersuchung**

Die Lärmbelastungen des Plangebiets werden durch den Umgebungslärm sowie produktionsbedingte Lärmemissionen im Gebiet bestimmt.

Im Hinblick auf die Vorbelastung durch Umgebungslärm liegt das Plangebiet laut Umgebungslärmkartierung außerhalb des 55-dB(A)-Bereiches entlang der B 3 und der A 5 sowie ebenfalls außerhalb des 55-dB(A)-Bereiches für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes. Auch gemäß Raumanalyse zum Landschaftsrahmenplan liegt das Gebiet außerhalb der Lärmkorridore längs Hauptstraßen- und Haupteisenbahnstrecken oder des Umfelds gewerblicher Emittenten.

Grundlage der geltungsbereichsbezogenen Lärmwerte ist eine im November 2018 durch das Ingenieurbüro FIRU Gfl mbH vorgelegte schalltechnische Untersuchung. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Flächenkontingentierung und Erstellung einer Lärmschutzeinrichtung) werden die erforderlichen Grenzwerte unter Berücksichtigung der bestehenden und genehmigten industriellen Nutzungen eingehalten (vgl. hierzu Kapitel 5).

11.3.6 **Orts- und Landschaftsbild**

Die Erweiterungsfläche gehört zur Landschaftsbildeinheit „Flur nord-westlich Windschlag“. Im Landschaftsplan wird die Erweiterungsfläche im Hinblick auf das Landschaftsbild als Bereich mit geringem Leistungs- und Funktionsvermögen bzw. Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge ausgewiesen. Darüber hinaus ist es gemäß Landschaftsrahmenplan als strukturarmes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Gebiet klassifiziert.

Das geplante Gebäude ist nach Norden durch Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Dadurch wird ein fließender Übergang zwischen Offenland und Siedlungsrand erreicht.

11.3.7 **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst existieren keine bekannten Schutzgüter. Westlich und südlich finden sich Funde und Denkmale der Vorgeschichte und Denkmale der Frühgeschichte sowie eine nicht datierte Siedlung. Auch einige Kleindenkmale sowie eine unter Denkmalschutz stehende Villa finden sich in unmittelbarer Umgebung. Diese sind von der Planung selbst allerdings nicht betroffen.

11.3.8 **Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen an. Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind nicht durch bestehende Fußwege erschlossen und werden daher nicht zur Erholung der umliegenden Bevölkerung genutzt. Durch den Guss von Eisen besteht zudem eine Vorbelastung durch Lärm, Staub und Erschütterung für die umliegenden im Bestand befindlichen Wohnbebauungen. Eine über die bereits bestehende Vorbelastung hinausgehende Belastung für die umliegende Bevölkerung ist nicht zu erwarten.

11.3.9 **Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten**

Das Plangebiet „Karcher Guss“ zwischen Windschläger Straße und Oberrothweg hat keinen Einfluss auf festgesetzte Schutzgebiete jeglicher Art. Die nächstgelegenen unter Schutz stehenden Flächen sind das ca. 280 m entfernte Vogelschutzgebiet 7413441 „Kambach-Niederung“ und das ca. 630 m entfernte FFH Gebiet 7513341 „Untere Schutter und Unditz“.

11.3.10 **Verträglichkeit mit dem speziellen Artenschutz**

Avifauna - Artenbestand

Im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung wurden 31 Vogelarten erfasst. Davon sind insgesamt 15 Arten wertgebend: Haussperling und Star brüten im Plangebiet, Gartenrotschwanz, Goldammer, Schleiereule und Steinkauz in der angrenzenden Umgebung. Der Rotmilan und Weißstorch sind Nahrungsgäste im Plangebiet, Graureiher, Mauersegler, Rauchschnalbe und Sperber wurden in der angrenzenden Umgebung als Nahrungsgäste erfasst. Die Rohrammer ist als Durchzügler im Plangebiet, Baumfalke und Wendehals in den angrenzenden Flächen erfasst.

Zusammenfassende Wertung

Das Plangebiet weist eine typische Zusammensetzung überwiegend ubiquitärer Brutvögel der Siedlungsbereiche auf. Aufgrund der geringen Anzahl wertgebender Brutvögel ist es hinsichtlich der Avifauna als verarmt, noch artenschutzrelevant (Wertstufe 5 nach KAULE 1991 & RECK 1996) einzustufen. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von VOGEL & BREUNIG (2005) einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV).

Die angrenzende Umgebung weist eine deutlich höhere Anzahl wertgebender Vogelarten auf. Die Mehrzahl wurde hier jedoch ausschließlich als Nahrungsgast bzw. Durchzügler erfasst. Die Umgebung des Plangebiets ist damit hinsichtlich der Avifauna als lokal bedeutsam (Wertstufe 6 nach Kaule 1991 & Reck 1996) einzustufen. Das entspricht auf der fünfstufigen Skala von Vogel & Breunig (2005) einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (Wertstufe IV).

Fledermäuse - Artenbestand

Der Artbestand der Fledermäuse wurde an zwei Terminen stationär-automatisiert erhoben (16.- 21. 05. und 21.- 25. 06.2018). Dabei wurden Fledermausdetektoren in Betriebsgebäuden, auf dem Betriebsgelände und im nahen Umfeld des Betriebes aufgestellt.

Einige Fledermausarten sind mithilfe akustischer Erfassungsmethoden nur schwer nachzuweisen (v. a. leise rufende Arten), ein Negativ-Nachweis ist daher nur äußerst schwer zu erbringen.

Es konnte im Plangebiet eine Fledermausart sicher (Zwergfledermaus) nachgewiesen werden. Für weitere 8 Arten kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese das Plangebiet sporadisch queren. Hier sind auch Hinweise auf die Artengruppe „Myotis“ enthalten, die mit der angewandten Methodik nicht weiter unterschieden werden konnten. Da in dieser Gruppe 3 Arten enthalten sind, die auch im Standarddatenbogen des FFH-Gebietes „Untere Schutter und Unditz“ (7513-341) aufgeführt sind (Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr und Wimperfledermaus) werden diese in einer gesonderten FFH-Vorprüfung thematisiert. Im Vorgriff darauf kann an dieser Stelle zusammenfassend folgendes festgestellt werden:

Alle in dem benachbarten FFH-Gebiet aufgeführten Myotis-Arten (Bechsteinfledermaus, Wimperfledermaus und Großes Mausohr) sind für die Nahrungssuche vor allem auf Waldgebiete angewiesen und weisen geringe Aktionsradien auf. Sie sind zudem auf der Nahrungssuche und Wanderung

lichtmeidend. Das Plangebiet kann für diese Arten aufgrund seiner Habitatausstattung und des Abstandes zum Wald keine essentielle Funktion als Nahrungshabitat erfüllen. Durch die vorhandenen Lärm- und Lichtemissionen ist weiterhin davon auszugehen, dass das Plangebiet von diesen Arten in der Regel gemieden wird.

Ausschließlich ein Baum im Plangebiet bietet für baumhöhlenbewohnende Arten ein geeignetes Sommerquartier. Es ist auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung jedoch unwahrscheinlich, dass störungsempfindliche Arten dieses als dauerhaftes Quartier (auch tagsüber) nutzen. Aus Vorsorgeaspekten sollten dennoch Ersatzquartiere geschaffen werden.

Bezüglich der Eignung des Plangebietes als Jagdhabitat für die übrigen Arten gilt: Vergleichbare und strukturreichere Lebensräume sind in der Umgebung in umfangreichem Maße vorhanden, sodass auch unter der Annahme der kompletten Überprägung des Plangebietes keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Fledermaus-Populationen zu erwarten ist.

Eine Betroffenheit dieser Arten durch die geplante Bebauung ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Wertung

Das für die Erweiterung des Betriebsgeländes zur Verfügung stehende Gelände wird als Fledermaushabitat (Jagdhabitat) auf Grundlage der Habitatausstattung und Habitatverfügbarkeit im näheren und weiteren Umland zusammenfassend als *verarmt, noch artenschutzrelevant* (Wertstufe 5 nach Kaule 1991 & Reck 1996, geringe Konfliktstärke) eingestuft. Auf der Skala von Vogel und Breuning (2005) ergibt sich hieraus eine *mittlere naturschutzfachliche Bedeutung* (Wertstufe III).

Reptilien

In der Vegetationsperiode 2018 wurden im Plangebiet Eidechsen erfasst. Dabei wurde ausschließlich die Mauereidechse nachgewiesen.

In den nördöstlichen Eidechsenhabitaten wurden insgesamt 7 einzelne Individuen der Mauereidechse erfasst. Die restlichen Erfassungen adulter Tiere auf dieser Fläche werden als mögliche Doppelzählungen gewertet. Die mindestens 7 erfassten adulten Individuen im Eingriffsbereich liegt die reale (Teil-) Population demzufolge bei etwa 28 Eidechsen (Berechnung nach Laufer 2014). Bei einer durchschnittlichen Lebensraumgröße von 80 m² (Laufer 2014) ergibt sich ein berechneter Lebensraum der lokalen (Teil-) Population von ca. 0,22 ha, der durch Maßnahmen in entsprechendem Umfang ausgeglichen werden muss.

11.3.11

Maßnahmen

Die im Artenschutzgutachten formulierten und / oder in den Bebauungsvorschriften festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Satz 1 bis 3 BNatSchG für alle im Untersuchungsgebiet erfassten, europäisch geschützten Arten (Reptilien, Fledermäuse und Vögel). Die Maßnahmenplanung beinhaltet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme). Zusätzlich werden auch „andere Arten“ bei der Maßnahmenplanung bedacht, die nach nationalem Recht besonderen oder / und strengen Schutz genießen und nach § 15 BNatSchG zu berücksichtigen sind, insoweit dadurch die Förderung der europäisch geschützten Arten nicht eingeschränkt wird.

11.3.12

Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Die Belange von Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bzw. werden beim Bebauungsplan „Karcher Guss“ in die Abwägung mit einbezogen. Die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch entsprechende Vermeidungs- und

Kompensationsmaßnahmen vermieden oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Nach Durchführung des Vorhabens verbleiben ausschließlich unerhebliche Beeinträchtigungen bzw. unerhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.

11.4 Klimaschutz

Um den Herausforderungen des Klimawandels und der Energiewende gerecht zu werden, hat die Stadt Offenburg beschlossen, ein integriertes Klimaschutzkonzept zu erstellen und stetig weiterzuentwickeln. Das Konzept wurde in einem breit angelegten Prozess erarbeitet und im Mai 2012 beschlossen. Themenbereiche sind nicht nur die Sanierung privater Wohngebäude und dortige Energieeinsparpotentiale, sondern auch die Nutzung erneuerbarer Energien generell sowie die Themenfelder Mobilität und Öffentlichkeitsarbeit.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist auch im Bauleitplanverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern leistet einen Beitrag für den Klimaschutz und kann zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels beitragen, da auf den begrünten Dachflächen das Niederschlagswasser zum einen verdunsten kann und zum anderen eine Rückhaltung erfolgt. Dies ist vor allem nach Starkregenereignissen von Vorteil, um die Kanalisation nicht zu überlasten. Darüber hinaus sorgt die gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal und die Anstauung im Regenrückhaltebecken für weitere Verdunstungs- und teilweise auch für Versickerungseffekte, die sich positiv auf die natürlichen Stoffkreisläufe auswirken. Ferner stellt die Eigennutzung und / oder die Einspeisung von Solarstrom in die Netze einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur CO₂ Einsparung dar.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung. Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht, städtebauliche Grundzüge wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätsvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzziele, anzustreben.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

	Gesamtfläche	16.794 m ²
Privat	Private Grünfläche	1.182 m ²
	hiervon Retentionsfläche HQ 100	765 m ²
	Industriegebiet	6.258 m ²
	Gewerbegebiet	4.943 m ²
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.749 m ²
Öffentlich	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	662 m ²

13 BODENORDNUNG

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

14 KOSTEN

Der Stadt Offenburg entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Umsetzung der Planung findet insbesondere durch die Herstellung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen statt. Die Kosten werden von der Fa. Karcher Guss getragen.

15 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

15.1 Einfriedungen

Zur Absicherung des betrieblichen Geländes der Erweiterungsflächen ist es zulässig, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m herzustellen. Aus Gründen des Ortsbildes sind Einfriedungen in Form von geschlossenen und teilweise geschlossenen Wänden nicht zulässig. Ebenso ist die Verwendung von gefährdenden Materialien wie Stacheldraht nicht zulässig. Die Einfriedungen sind zur Gestaltung des Übergangs zwischen bebauten Bereichen und dem Freiraum zu begrünen.

15.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnnutzungen sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hochbauliche Werbeanlagen wie z.B. Werbepylone sowie leuchtende und blinkende Werbeanlagen sind aus den benannten Gründen sowie zur Wahrung der Wohnruhe unzulässig.

BEGRÜNDUNG

Seite 37 von 38

15.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Auf Grund des unmittelbaren Miteinander und Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sind zur Wahrung des Ortsbildes die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

15.4 Dachformen und Dachneigung

Auf Grund der geschlossenen Ortslage und des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen ist es zum Schutz des Ortsbildes und zur Vorbeugung vor einer erdrückenden optischen Wirkung erforderlich, die Dachformen auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad zu beschränken. Somit wird der kleinteiligen Ortsstruktur, dem Ortsbild und insbesondere der Lage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen. Es wird vermieden, dass die im Vergleich zur Umgebungsbebauung ohnehin meist relativ großen gewerblichen Gebäude noch zusätzlich durch höher aufragende Dächer besonders in Erscheinung treten.

16

QUELLENVERZEICHNIS

ARCHITEKTUR BÜRO BRUDY (2018)	Oberflächenwasserberechnung, Projekt Karcher Guss.
ARCHITEKTUR BÜRO BRUDY (2018)	Ermittlung des Retentionsvolumens bei HQ 100 / Retentionsausgleich.
BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG ZURMÖHLE (2018)	Stadt Offenburg, Bebauungsplan „Karcher Guss“ Zwischenstand / Umweltbericht.
BURGER SEITZ (2018)	Massenberechnung, Retention Wasser zwischen OK Gelände und Wasserstand HQ 100 im Untersuchungsgebiet.
FIRU GFI GESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2018)	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gießerei Karcher in Offenburg – Windschlag Bericht Nr. P18-020/3
GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH GMA (2018)	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Offenburg.
INSTITUT FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE IFAG (2018)	Karcher Guss GmbH, Neubau einer Werkhalle Geotechnisches Gutachten.
KAULE, G. (1991)	Arten- und Biotopschutz, Ulmer, Stuttgart 2. Auflage

BEGRÜNDUNG

Seite 38 von 38

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN_WÜRTTEMBERG LUBW	Hochwassergefahrenkarte
LAUFER, H. (2014)	Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg.
RECK, H. (1996)	Flächenbewertung für die Belange des Arten- und Biotopschutzes, in Link, F-G, Hrsg.: Bewertung im Naturschutz. Ein Beitrag zur Begriffsbestimmung und Neuorientierung in der Umweltplanung, Dokumentation der bundesweiten Fachtagung 27./28. Februar 1996, Umweltakademie Stuttgart.
VOGEL, G, BREUNIG T. (2005)	Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OFFENBURG (2018)	Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Offenburg, den 17.05.2019



Stadt Offenburg

Der Oberbürgermeister
Marco Steffens

FIRU
FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT FÜR FACH-
UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND UMWELTPLANUNG MBH
Der Planverfasser