

**BEBAUUNGSPLAN
„BREITFELD“**

STANDORTALTERNATIVEN

**UNTERSUCHUNG VON STANDORTALTERNATIVEN
FÜR DIE GEPLANTE
ERDAUSHUB- UND BAUSCHUTTRECYCLINGANLAGE
IM GEWANN "BREITFELD"**

STADT OFFENBURG

FACHBEREICH 5 ABTEILUNG STADT- UND UMWELTPLANUNG

NOVEMBER 2010

Untersuchung von Standortalternativen für die geplante Erdaushub- und Bauschuttrecyclinganlage im Gewann „Breitfeld“

1. Anlass

Die Suche nach geeigneten Standorten für eine Erdaushub- und Bauschuttrecyclinganlage als Erweiterung des bestehenden Betriebs reicht zurück ins beginnende letzte Jahrzehnt. Im ersten Ergebnis konnte der Erweiterungsstandort im ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk an der Gutenbergstraße eingerichtet werden. Das begrenzte Flächenangebot veranlasste jedoch wenig später zu einem erneuten Standortsuchlauf, der im Jahr 2006 schließlich zur Aufnahme des Standorts "Breitfeld" in die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) führte. Daraufhin konnte das B-Planverfahren begonnen werden. Aufgrund der Vielzahl von Einwendungen gegen den geplanten Standort im Gewann "Breitfeld" wird der Suchlauf nun nochmals systematisch zusammengefasst und aufgearbeitet. Zusammen mit den von Bürgern im Bebauungsplanverfahren vorgeschlagenen Alternativen werden 18 Standortvorschläge untersucht, die nach den grundsätzlichen Anforderungen zunächst geeignet erscheinen. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wird auch der Standort Breitfeld nach den gleichen Kriterien mit in die Bewertung aufgenommen.

2. Grundsätzliche Anforderungen an den Standort

- zusammenhängende Fläche in einer Größe von 3 ha
- ebenes Gelände
- Schutzabstand zu bewohnten Gebieten
- durch bisherige Nutzungen (BAB, DB, Militär, Entsorgungseinrichtungen, Gewerbe bzw. Industrie, Intensiv-Landw.) vorgeprägt

Die insgesamt 19 überprüften Standorte sowie die bereits bestehenden Betriebsstandorte des Fuhr- und Baggerbetriebs Burgert sind zur besseren Orientierung im beigefügten Lageplan dargestellt.

3. Bewertungskriterien

Die Standortvorschläge wurden nach betrieblichen Anforderungen einerseits und stadt- und landschaftsplanerischen Kriterien andererseits geprüft und bewertet. Die Bewertungskriterien waren:

- Betriebliche Belange (Verfügbarkeit der Grundstücke / Entwicklungsfähigkeit / gesicherte Erschließung / Versorgungsanschlüsse / Zuordnung zu bestehenden Betriebsstandorten / etwaige Grundstücksmängel bezügl. Topografie oder baulicher Anlagen)
- Stadtplanerische / städtebauliche Belange (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / Schutzabstand zu Wohngebieten / Einfügung in Umgebung / verkehrliche Anbindung)

- Landschaftsplanerische Belange (Nutzung, Biotoptyp in Bestand u. Umgebung / Vorbelastung / naturschutzrechtlich bereits zulässig / Restriktionen aus Regionalplan / Beeinträchtigung von Schutzkategorien / empfindliche Zonen v. Wasserschutzgebieten / sonstige hochwertige Schutzgüter / Immissionsbelastung auf empfindliche Nutzung in Umgebung)

4. Verfahren

In einer ersten Runde wurden sämtliche 19 Standorte nach den oben genannten Kriterien bewertet. Danach wurden 12 Standortvorschläge ausgeschieden. Die verbliebenen 7 Standorte wurden in der zweiten Runde nochmals in einer eingehenden Betrachtung gegenübergestellt und werden in der letzten Spalte der nachfolgenden Tabelle mit den Voraussetzungen zu ihrer Realisierung dargestellt. In der Übersicht am Schluss sind die Vor- und Nachteile der als "geeignet" bewerteten Standorte gegenübergestellt. Die weitere Bewertung hängt nun von der Gewichtung der einzelnen Stärken und Schwächen ab.

5. Zusammenfassende Übersicht zur Bewertung

+ überwiegend berücksichtigt + / - teilweise berücksichtigt - überwiegend nicht berücksichtigt ► nach erster Runde weiter untersucht

Standortvorschläge	Betriebl. Belange	Städtebaul. Belange	Landschaftl. Belange	Ausschließende Aspekte		Bewertung
1. Nördlich von Griesheim zwischen A5 und B33, Gewann "Auf der Ritt"	+ / -	+ / -	+ / -		►	geeignet <u>Voraussetzungen:</u> - Grunderwerb von priv. Eigentümern - Änderung Flächennutzungsplan - Aufstellung Bebauungsplan - Voruntersuchung Natura 2000 - Verträglichkeit - Wegeausbau, Versorgungsanschlüsse
2. Nördlich der Offenburger Kläranlage, Gewann "In der Dil"	-	-	-	Lage im Regionalen Grünzug		
3. Gewerbegebiet südwestlich von Windschlag, "Kleinteilmatt/ Muhrberg"	+	+ / -	+ / -	Flächengröße reicht langfristig nicht aus		
4. Zwischen B3 und DB-Strecke nördlich der Willy-						geeignet <u>Voraussetzungen:</u>

Standortvorschläge	Betriebl. Belange	Städtebaul. Belange	Landschaftl. Belange	Ausschließende Aspekte		Bewertung
Brandt-Brücke, Bohlsbach	-	+ / -	+ / -		▶	- Grunderwerb von privaten Eigentümern - Änderung Flächennutzungsplan - Aufstellung Bebauungsplan - Versorgungsanschlüsse
5. Westlich der B3 südlich der Willy-Brandt-Brücke, Bohlsbach	-	-	+ / -	Schutzabstand z. Wohnbebauung unterschritten		
6. Zwischen B3 und DB-Strecke südlich der Willy-Brandt-Brücke, Bohlsbach	+ / -	-	+ / -	Schutzabstand z. Wohnbebauung unterschritten		
7. Zwischen B3 und DB-Strecke in Bohlsbach, "Langenbosch"	-	-	+ / -	Schutzabstand z. Wohnbebauung unterschritten		
8. Ehemaliges Munitionslager im Gottswald, Waltersweier	-	-	-	Lage im Regionalen Grünzug		
9. Ehemalige Panzerwaschanlage, Bohlsbacher Wald	+ / -	+ / -	+ / -		▶	geeignet <u>Voraussetzungen:</u> - Grunderwerb von BRD - Änderung Flächennutzungsplan - Aufstellung Bebauungsplan - Prüfung der Auswirkung auf benachbarte Sonderkulturen (Obst) - Prüfung Wegeausbau, Versorgungsanschlüsse
10. Ehemaliger Schießstand, Bohlsbacher Wald	+ / -	+ / -	+ / -		▶	geeignet <u>Voraussetzungen:</u> - Grunderwerb von BRD - Änderung Flächennutzungsplan - Aufstellung Bebauungsplan - Prüfung Wegeausbau, Versorgungsanschlüsse
11. Satte Klamm, Bohlsbacher Wald				Steht kurzfristig noch nicht zur		

Standortvorschläge	Betriebl. Belange	Städtebaul. Belange	Landschaftl. Belange	Ausschließende Aspekte		Bewertung
	+ / -	-	+ / -	Verfügung		
12. Ehemaliges DB-Ausbesserungswerk, Erweiterung best. Betriebsgelände	+	+ / -	+		▶	geeignet , aber nach jetzigem Kenntnisstand nicht verfügbar
13. Gewerbegebiet Holderstock	+ / -	-	+ / -	Schutzabstand z. Wohnbebauung unterschritten		
14. Südlich Holderstock, Ecke Englerstr. / Eckener Str.	+ / -	-	+ / -	Schutzabstand z. Wohnbebauung unterschritten		
15. Güterbahnhofgelände zwischen B3 und DB-Strecke	+ / -	-	+ / -	Schutzabstand z. Wohnbebauung unterschritten		
16. Kieswerk Baggersee Waltersweier westlich A5	+ / -	+ / -	-	Lage im Regionalen Grünzug		
17. Nördlich der Kinzigstraße südlich des TBO-Geländes	+ / -	+	+	Flächengröße reicht langfristig nicht		
18. Interkommunales Gewerbegebiet östlich A5, Schutterwald	+	+	+		▶	geeignet <u>Voraussetzung:</u> - Grunderwerb
19. "Breitfeld" – Standort des Bebauungsplanverfahrens	+	+	+ / -		▶	geeignet <u>Voraussetzung:</u> - Verträglichkeit mit umgebenden Nutzungen muss mit aufwändigen Maßnahmen hergestellt werden. - noch ausstehendes Ergebnis des Gutachtens zu landwirtschaftl. Belangen ist zu berücksichtigen

6. Die „geeigneten“ Standorte (vgl. rechte Spalte der Tabelle) - Vorzüge und Nachteile

Standortvorschlag	Vorzüge	Nachteile
1. Nördlich von Griesheim zwischen A5 und B33, Gewann "Auf der Ritt"	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgebung bereits vorbelastet (A 5) und wenig stör anfällig für Lärm- und Staubimissionen ▪ Lage an Hauptverkehrsstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erreichbarkeit von besteh. Betriebsstandorten aus ungünstig / Ortsdurchfahrt Griesheim ▪ Grunderwerb von privaten Eigentümern unsicher ▪ kein Planungsrecht (Änderung FNP, Aufstellung B-Plan) ▪ Voruntersuchung zur Natura 2000 - Verträglichkeit ▪ keine Versorgungsanschlüsse ▪ Wegeausbau erforderlich ▪ Hochwertige Bodenfunktionen
4. Zwischen B3 und DB-Strecke nördlich der Willy-Brandt-Brücke, Bohlsbach	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuordnung zu bestehenden Betriebsstandorten ▪ Lage an Hauptverkehrsstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb von privaten Eigentümern unsicher ▪ kein Planungsrecht (Änderung FNP, Aufstellung B-Plan) ▪ keine Versorgungsanschlüsse ▪ Hochwertige Bodenfunktionen ▪ Wasserschutzgebiet Zone IIIB
9. Ehemalige Panzerwaschanlage, Bohlsbacher Wald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuordnung zu bestehenden Betriebsstandorten ▪ Standort bereits vorbelastet durch Vornutzung ▪ Wald als Abschirmung störender Betriebsteile nach 3 Seiten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb von BRD erforderlich ▪ kein Planungsrecht (Änderung FNP, Aufstellung B-Plan) ▪ Versorgungsanschlüsse, Wegeausbau fraglich ▪ Sonderkulturen (Obst) angrenzend auf Gemarkung Durbach ▪ Entwicklungsfähigkeit begrenzt ▪ Wasserschutzgebiet Zone IIIB
10. Ehemaliger Schießstand, Bohlsbacher Wald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zuordnung zu bestehenden Betriebsstandorten ▪ Lage an Hauptverkehrsstraße ▪ umgebender Wald als Abschirmung störender 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grunderwerb von BRD erforderlich ▪ kein Planungsrecht (Änderung FNP, Aufstellung B-Plan) ▪ keine Versorgungsanschlüsse

Standortvorschlag	Vorzüge	Nachteile
	Betriebsteile	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wegeausbau fraglich ▪ Bereits eingesetzte Waldentwicklung, dadurch Ausgleichsbedarf stark erhöht ▪ Wasserschutzgebiet Zone IIIB
12. Ehemaliges DB-Ausbesserungswerk, Erweiterung best. Betriebsgelände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Direkte Zuordnung zu besteh. Betriebsgelände ▪ Erschließung komplett vorhanden ▪ Standort bereits vorbelastet durch Bahn ▪ keine störende Nachbarnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verfügbarkeit nicht absehbar ▪ Grunderwerb von DB AG erforderlich ▪ kein Planungsrecht (Änderung FNP, Aufstellung B-Plan)
18. Interkommunales Gewerbegebiet östlich A5, Schutterwald	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsrecht vorhanden (FNP, B-Plan) ▪ Verfügbar, entwicklungsfähig ▪ Bereits vorbelastet / kein Eingriff ▪ Lage an Hauptverkehrsstraße ▪ Erschließung komplett vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entfernung zu bestehenden Betriebsstandorten ungünstig ▪ Grunderwerb erforderlich
19. "Breitfeld" – Standort des Bebauungsplanverfahrens	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsrecht vorhanden (FNP, B-Plan) ▪ Zuordnung zu bestehenden Betriebsstandorten ▪ Lage direkt an Hauptverkehrsstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Empfindliche Sonderkulturen benachbart, dadurch aufwendige Schutzmaßnahmen erforderlich ▪ Wasserschutzgebiet Zone IIIB ▪ keine Versorgungsanschlüsse

7. Charakterisierung der "geeigneten" Standorte im Detail

1 (nördlich von Griesheim zwischen A5 und B 33, Gewann "Auf der Ritt")

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Winkel zwischen Autobahn und Bundesstraße nördlich des Stadtteils Griesheim und bietet einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung.

- Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind kleinteilig zugeschnitten und in privatem Eigentum, vereinzelt städtische Flurstücke.

- Flächengröße

Die benötigte Mindestflächengröße von 3 ha entsteht durch Zusammenlegen privater Einzelgrundstücke; der städtische Eigentumsanteil beträgt knapp 30 %. Die Erweiterungsfähigkeit ist durch Zuschaltung weiterer Flächen möglich.

- Planungsrecht

Außenbereich, laut FNP Fläche für die Landwirtschaft

- Erschließung

Eine direkte Verkehrsanbindung an die B 33 über die bestehenden Feldwege ist möglich und müsste ausgebaut werden. Versorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Die Flächen sind von geringem Biotopwert. Die Böden sind für die Landwirtschaft hochwertig und weisen hohes Wasserhaltevermögen auf. Der Standort liegt im Regionalen Grundwasserschonbereich, jedoch nicht im Wasserschutzgebiet. Das Landschaftsbild ist wenig prägnant und an der Stelle bereits vorbelastet. Weitere Vorbelastungen sind durch den Lärm der BAB 5 und der B 33 vorhanden. Auf Grund der Nachbarschaft zu Natura 2000 – Schutzgebieten müsste eine Voruntersuchung zur Verträglichkeit durchgeführt werden, was den Standort jedoch nicht von vorneherein ausschließt.

4 (zwischen B3 und DB-Strecke nördlich der Willy-Brandt-Brücke, Bohlsbach)

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen DB-Strecke und B 3 nordöstlich des Stadtteils Bohlsbach, Gewann "Spieri". Der Standort befindet sich nahe des Standorts "Breitfeld" jedoch westlich der DB-Strecke. Der Schutzabstand zur Wohnbebauung ist ausreichend.

- Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind kleinteilig zugeschnitten und in privatem Eigentum; vereinzelt städtische Flurstücke.

- Flächengröße

Die benötigte Mindestflächengröße von 3 ha entsteht durch Zusammenlegen privater Einzelgrundstücke; der städtische Eigentumsanteil ist gering. Der Flächenzuschnitt ist durch die streifenförmige Lage zwischen Bahn und B3 beengt. Die Erweiterungsfähigkeit ist durch Zuschaltung weiterer Flächen möglich.

- Planungsrecht

Außenbereich, laut FNP Fläche für die Landwirtschaft

- Erschließung

Eine direkte Verkehrsanbindung an die B 3 ist gegeben. Versorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Die Flächen sind überwiegend von geringem Biotopwert. Die Böden sind landwirtschaftlich sehr hochwertig. Das Landschaftsbild ist bereits vorbelastet durch die vorhandene Infrastruktur. Der Standort befindet sich im Wasserschutzgebiet / Zone III B.

9 (ehemalige Panzerwaschanlage im Bohlsbacher Wald)

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt am nördlichen Rand des Bohlsbacher Walds und stellt als ehemalige Panzerwaschanlage eine Militärbrache dar.

- Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück ist im Eigentum der BRD (Bundesfinanzverwaltung).

- Flächengröße

Die benötigte Mindestflächengröße von 3 ha ist exakt gegeben. Die Erweiterungsfähigkeit ist nicht möglich.

- Planungsrecht

Außenbereich, laut FNP Fläche für die Landwirtschaft

- Erschließung

Eine direkte Verkehrsanbindung an die K5369 über bestehende ausgebaute Feldwege ist möglich. Versorgungsanschlüsse sind wahrscheinlich vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Die Fläche ist durch die Vornutzung bereits vorbelastet. Sie ist großteils von Wald umschlossen, grenzt jedoch nach Norden und teilweise Osten in Richtung Durbach an ein Gebiet mit Sonderkulturen an (überwiegend Obstkulturen). Der Standort befindet sich im Wasserschutzgebiet / Zone III B.

10 (ehemaliger Schießstand, Bohlsbacher Wald)

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt im Bohlsbacher Wald westlich der K5369 und ist ein aufgegebenes Schießstand.

- Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück ist im Eigentum der BRD (Bundesfinanzverwaltung).

- Flächengröße

Die benötigte Mindestflächengröße von 3 ha ist gegeben, ebenso die Erweiterungsfähigkeit: das Grundstück ist insgesamt 6,1 ha groß.

- Planungsrecht

Außenbereich, laut FNP Fläche für die Forstwirtschaft

- Erschließung

Eine direkte Verkehrsanbindung an die K5369 über einen bestehenden ausgebauten Feldweg ist möglich. Versorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Die Flächen sind überwiegend bereits wieder bewaldet. Das Gelände ist von außen kaum einsehbar, daher ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds nicht zu erwarten. Für zu entfernende Waldbestände ist mit hohem Ausgleichsbedarf zu rechnen. Der Standort liegt im Wasserschutzgebiet / Zone III B.

12 (Ehemaliges DB-Ausbesserungswerk, Erweiterung best. Betriebsgelände)

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt auf heutigem Bahngelände westlich der Moltkestraße unmittelbar anschließend an den bereits bestehenden Betriebsstandort der Firma.

- Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück ist im Eigentum der DB AG, wird durch DB Cargo bzw. Schenker für den Güterverkehr genutzt und steht in den nächsten 5-8 Jahren keinesfalls für andere Nutzungen bzw. zum Verkauf zur Verfügung.

- Flächengröße

Die benötigte Flächengröße von 3 ha wäre gegeben, wenn die Erfordernisse des Güterverkehrs künftig stark reduziert bzw. an anderer Stelle erfüllt würden. (z.B. ein ca. 80 m tiefer Geländestreifen im Anschluss an die heutige Grundstücksgrenze der Firma, verlängert nach Norden zur Moltkestr.)

- Planungsrecht

Fläche für Bahnanlagen im FNP, kein Bebauungsplan

- Erschließung

Eine direkte Verkehrsanbindung an die Moltkestraße über die Gutenbergstraße ist über das bereits bestehende Betriebsgelände der Firma gegeben. Die Versorgungsanschlüsse sind bereits für den bestehenden Betrieb vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Die Fläche ist bereits durch die Bahnanlagen vorbelastet und daher empfehlenswert. Zu prüfen ist, ob Artenschutzbelange abzuhandeln sind. (die geschützte Mauereidechse kommt auf Offenburger Bahngelände vor)

18 (interkommunales Gewerbegebiet östlich A5, Schutterwald)

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt auf erschlossenem, bisher noch ungenutzten Gewerbeflächen östlich der A5. Der Standort befindet sich nahe des Standorts "Breitfeld" jedoch westlich der DB-Strecke. Der Schutzabstand zur Wohnbebauung ist ausreichend.

- Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke sind zugeschnitten und im Eigentum des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg GRO

- Flächengröße

Die benötigte Mindestflächengröße von 3 ha ist gegeben. Die Erweiterungsfähigkeit ist durch Zuschaltung weiterer Flächen möglich.

- Planungsrecht

Bebauungsplan Gewerbegebiet Hoch 3, Festsetzung Gewerbegebiet GE

- Erschließung

Die direkte Anbindung an die L99 und die A5 ist gegeben. Die Erschließung ist komplett vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Ein Eingriff am Standort ist bereits planungsrechtlich zulässig, so dass kein Ausgleichsflächenbedarf entstehen würde. Benachbart sind vorwiegend Ackerflächen, so dass keine Einwirkung auf empfindliche Sonderkulturen zu befürchten wäre.

19 ("Breitfeld" Standort des Bebauungsplanverfahrens)

- Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung

Der Standort liegt auf landwirtschaftlichen Flächen im Norden Offenburgs auf Bohlsbacher Gemarkung im Winkel zwischen Bahnanlagen und der Kreisstraße nach Durbach, umgeben von Landwirtschaft mit Intensiv-Obstkulturen.

- Eigentumsverhältnisse

Die benötigte Fläche ist bereits Eigentum des Betriebs

- Flächengröße

Die benötigte Mindestflächengröße von 3 ha ist gegeben. Die Erweiterungsfähigkeit ist bauleitplanerisch vorbereitet, jedoch erst nach Grunderwerb von privaten Eigentümern gegeben

- Planungsrecht

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets und erforderlicher Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Aufstellungsverfahren.

- Erschließung

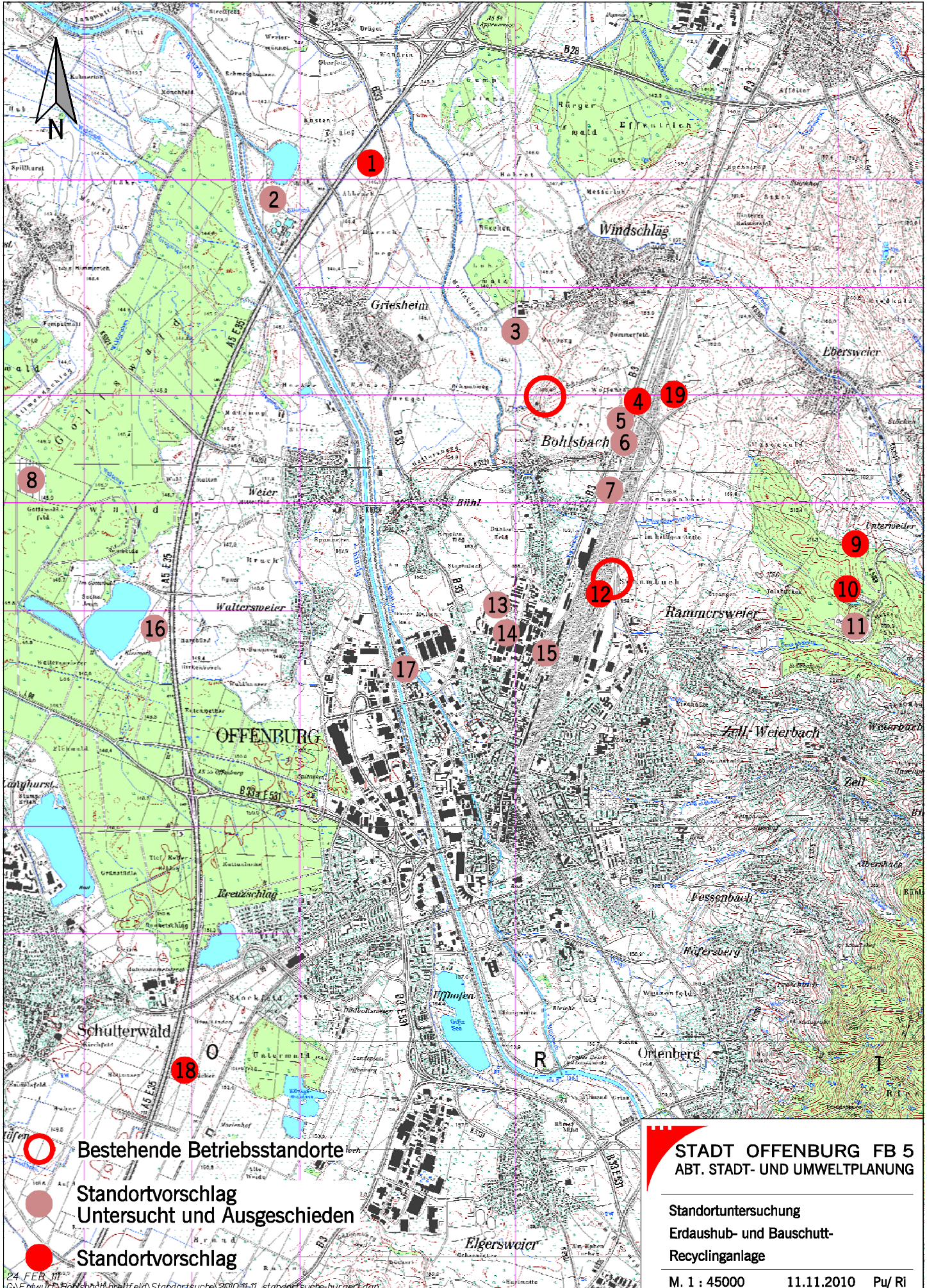
Die direkte Anbindung an die Kreisstraße K 5324 ist gegeben. Versorgungsanschlüsse sind nicht vorhanden.

- Landschaftsökologische Bewertung

Die Flächen sind überwiegend von geringem Biotopwert. Die Böden sind sehr hochwertig. Der Standort befindet sich im Wasserschutzgebiet / Zone III B. Der Schutz angrenzender Sonderkulturen erfordert erhöhten Aufwand. Ein Gutachten zu landwirtschaftlichen Belangen wird zurzeit erstellt.

Stand 18.11.2010

Abt. 5.1, Gu / Pu



STADT OFFENBURG FB 5
ABT. STADT- UND UMWELTPLANUNG

Standortuntersuchung
 Erdaushub- und Bauschutt-
 Recyclinganlage

M. 1 : 45000 11.11.2010 Pu/ Ri