

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

1. **Betreff:** Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.05.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	25.06.2012	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung zu entscheiden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt und ist gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel Nr. 4: Weiterentwicklung der wirtschafts-und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen am Standort Offenburg
- Ziel Nr. 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel Nr. 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

### 2. Anlass und Ziel der Planung

Das „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ soll im nördlichen Bereich um eine rd. 2,4 ha große Baufläche erweitert werden, die der Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes dient. Hierzu hat der Gemeinderat am 25.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Im Oktober 2011 wurde die „Frühzeitige Beteiligung“ durchgeführt.

### 3. Städtebauliches Konzept

#### 3.1 Erweiterungsfläche

In der Anlage 1 ist die Erweiterungsfläche dargestellt, um die der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ vergrößert werden soll. Angedacht ist eine Gewerbegebietsausweisung nach § 8 BauNVO.

Die im Bestandsgebiet ansässige Firma HIWIN, die zur Betriebssicherung dringend einer Flächenerweiterung bedarf, möchte in direkter Nachbarschaft zu ihrem bisherigen Gelände mit einem Gewerbebau erweitern.

Dies ist der Anlass für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.

Die Firma, deren Belegschaft stark angewachsen ist und die nun die Produktion, die Lagerkapazitäten und die Bürofläche vergrößern muss, hat einen dringenden Realisierungsbedarf signalisiert. An das automatisiert arbeitende Lagergebäude werden, lt. Auskunft der Firma, besondere Anforderungen gestellt wie Mindesthöhe und Erweiterungsmöglichkeit im Baukastensystem.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 11.04.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

Die Flächen für die Neubebauung befinden sich teils in städtischem Eigentum, teils bereits im Firmeneigentum.

Im Erweiterungsbereich werden die Erfordernisse der Firma HIWIN soweit berücksichtigt, als es das Landschaftsbild und die Lage in der Vorbergzone erlaubt. Die Höhe in der Erweiterungsfläche wird generell auf 12 m begrenzt. Auf einem kleinen Teilbereich der Erweiterungsfläche wird eine Höhe von 17 m zugelassen, um dort die Errichtung eines Hochregallagers zu ermöglichen. Die zunächst gewünschte Höhe von 25 m wurde im Einvernehmen mit dem Unternehmen auf eine Höhe von 17 m reduziert.

Die Erweiterung der Produktionsgebäude bzw. des Lagergebäudes sollen sich insbesondere mit Blick auf das vorhandene Neubaugebiet im Osten so in die Landschaft einfügen, dass eine Staffelung der Höhen erfolgt. Freistehende Gebäudefassaden mit mehr als 50 m Länge werden daher dort nur zugelassen, wenn niedrigere Gebäude vorgelagert sind. Dadurch soll erreicht werden, dass für den Betrachter die Höhe des geplanten Lagergebäudes gemildert wird.

Durch zusätzlich festgesetzte Begrünungsmaßnahmen werden diese Bemühungen noch unterstützt. Eine Begrünung ist zum einen unmittelbar am Ostrand des Betriebsgeländes festgesetzt. Weiter ist eine Begrünung als Ausgleichsmaßnahme auf dem weiter östlich gelegenen städtischen Flurstück 5440 (in Anlage 2 mit der Nr. 2 gekennzeichnet) vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind an anderer Stelle vorgesehen. Die Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht näher erläutert.

Eine zusätzliche Erschließung ist für die Gewerbegebietserweiterung nicht notwendig. Die Firmenzufahrt erfolgt von der bisher einseitig angebauten Straße „Brücklesbünd“ nach Norden.

## 3.2 Änderungen im Bestandsgebiet

Im bereits bestehenden Gewerbegebiet sind ebenfalls verschiedene Anpassungen vorgesehen:

1. Änderung der Festsetzung genereller Ausschluss von Einzelhandelsnutzung.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsnutzung wird geändert in den Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzung. Dies stellt eine Anpassung an den Bestand dar und entspricht der Einzelhandelskonzeption der Stadt Offenburg.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

2. Aufhebung der bisher vorgeschriebenen Nutzungseinschränkung und Mindesthöhe baulicher Anlagen entlang der Rammersweierstr. und der Moltkestr..

Der bisherige Bebauungsplan enthielt eine Festlegung, dass in einem 20 m breiten Streifen entlang der Rammersweierstr. Verwaltungsgebäude zu errichten sind mit einer Mindesthöhe von 8 m. Diese Beschränkung entfällt mit der Änderung, da sich diese Festsetzung nicht mit den Anforderungen der Gewerbebetriebe vereinbaren lässt. Da die Randlage von Rammersweier- bzw. Moltkestraße zudem keine innerstädtische Situation darstellt, die deutliche Raumkanten erfordert, gibt es kein städtebauliches Erfordernis mehr für die Einschränkung.

3. Teilweise Anhebung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 12 m auf 16 m.

Die Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe werden dem Bestand bzw. anstehenden Erfordernissen angepasst. In Einzelfällen wurde in der Vergangenheit aus betrieblichen Erfordernissen heraus bereits die Genehmigung zur Überschreitung in kleineren Teilbereichen erteilt. Das Landschaftsbild wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da sich diese Flächen im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung befinden.

4. Anpassung der Baugrenze im Bereich Römerbad.

Nach der Ausgrabung und Unterschutzstellung des archäologischen Denkmals wurde die Anlage restauriert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Durch die neue Baugrenze wird der Bereich der Anlage künftig nicht mehr baulich nutzbar sein.

5. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die rechtskräftigen Gewerbegebietsfestsetzungen werden ergänzt durch Nutzungsausschlüsse für Vergnügungsstätten. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist notwendig, da sie in Gewerbegebieten sonst ausnahmsweise zulässig sind. Gemäß dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Offenburg, welches der Gemeinderat in der Sitzung vom 30.05.2011 beschlossen hat, werden Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zum Schutz der Gewerbenutzung und wegen der Weiterentwicklung der Nutzungsmischung aus Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung ausgeschlossen.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wird die Unterart Diskothek / Tanzcafé auf Grund geringer Störpotenziale auf Gewerbelagen ausnahmsweise zugelassen. In der Regel haben diese keine Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge. Außerdem haben Gewerbelagen eine geringe Lärmsensibilität.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 11.04.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

6. Geringfügige Abrundungen bzw. Anpassungen des Geltungsbereichs an die benachbarten Planbereiche.

Im nördlichen Erweiterungsbereich an der Moltkestraße wurden Anpassungen des Geltungsbereiches vorgenommen.

## 4. Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht eine darüber hinaus gehende Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten vor. Diese Erweiterung, die in Anlage 2 als „BA II“ bezeichnet ist, soll erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

## 5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

- 04.06.2011 Vorberatung des Planungsausschusses über den Erweiterungsbeschluss „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“.
- 28.06.2011 Beratung im Ortschaftsrat Rammersweier
- 25.07.2011 Erweiterungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat
- 10.10.-11.11.2011 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB / Scoping
- 27.03.2012 Ortschaftsrat Rammersweier

## 6. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 10.10. – 11.11.2011 zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

### 6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

## 6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

### 6.2.1 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 04.10.2011

*Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Da es keiner neuen Erschließungsstraße bedarf, werden Versorgungsleitungen ausschließlich auf dem privaten Grundstück notwendig. Die Telekom wird gebeten, sich direkt mit dem Grundstückseigentümer in Verbindung zu setzen.

### 6.2.2 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein,

Schreiben vom 05.10.2011

*Wir gehen davon aus, dass entsprechend dem Offenburger Märktekonzept auch in der (bzw. den) Erweiterungsfläche(n) Einzelhandel ausgeschlossen werden wird.*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird entsprechend dem Offenburger Einzelhandelskonzept ausgeschlossen.

### 6.2.3 badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 10.10.2011

*Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Die Versorgung der geplanten Bebauung kann durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.*

*Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Wir bitten darum, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 11.04.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird auf der Internetplattform der Stadt Offenburg als pdf-Datei verfügbar sein.

### **6.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen**

Schreiben vom 10.10.2011

*Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten Sie daher, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:*

*Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26-Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de)) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftreten Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Eine Benachrichtigungspflicht für den Fall von Bodenfunden ist als Hinweis aufgenommen.

### **6.2.5 Offenburger Wasserversorgung GmbH,**

Schreiben vom 13.10.2011

*Das Gebiet ist mit Wasserleitungen erschlossen. Die Versorgung der geplanten Bebauung kann durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der Offenburger Wasserversorgung GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Die Offenburger Wasserversorgung GmbH wird gebeten, sich direkt an die Grundstückseigentümer zu wenden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

## 6.2.6 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 17.10.2011

*Als Baugrund dürfte unter örtlicher Auffüllung Schwemmlöss und Löss anstehen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## 6.2.7 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 18.10.2011

*Der Planungsraum beansprucht den Rand eines größeren zusammenhängenden Gebiets im Übergangsbereich zwischen Vorbergzone und Rheintal. Das unbebaute Gebiet zwischen den Ortschaften Rammersweier und Ebersweier gliedert sich um eine aus dem Schwarzwald kommenden Waldzunge und ist charakterisiert durch ein Nebeneinander von Obstkulturen, Wiesen und Ackerflächen. Großenteils ist das Gebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt. Besonders prägend sind die vorwiegend mit Kirschen bestandenen Streuobstwiesen.*

*Böden höchster Güter und Fruchtbarkeit sind im Gebiet dominierend. Bodentypen mit hohem Lössanteil herrschen vor. Entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Wertigkeit sind die Flächen des Gesamtgebiets, einschließlich des Planungsraums in der Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und zum kleinen Teil Stufe II zugeordnet. Unter Vorrangflur Stufe I werden laut Regionalplan 1995 (1.6) hochwertige und ackerfähige Böden aufgeführt, die zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern sind. Diese landbauwürdigen Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentlichen Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.2.1). Unter Vorrangflur Stufe II werden der Landwirtschaft vorbehaltene Bereiche zugeordnet, die nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2).*

*Die Grundsätze der Flurbilanz sind aus unserer Sicht bei der Planung der Gewerbegebietserweiterung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Gleiches gilt für die Forderungen, die im Baugesetzbuch genannt werden. Im Baugesetzbuch heißt es, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die im*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

*Baugesetzbuch § 1 a genannte zentrale Bodenschutzforderung bezieht sich sowohl auf den quantitativen als auch auf den qualitativen Bodenverbrauch. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden heißt zum einen die bevorzugte Nutzung vorhandener unbebauter oder brach liegender Areale und zum anderen ein weitgehender Schutz der Böden mit den günstigsten bzw. in diesem Fall besten Eigenschaften. Nur Letztere erlauben wiederum eine weitgehend ressourcenschonende Produktion.*

*Da die Wertigkeit der jetzt beplanten Landwirtschaftsflächen außerordentlich hoch sind, bitten wir um nochmalige Prüfung, ob an anderer Stelle im Umfeld der Stadt Offenburg nicht bereits erschlossene bzw. beplante Gewerbeflächen im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Sollte dies der Fall sein, sind diese in jedem Fall vor Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes zu nutzen. Dieses Vorgehen entspricht den Empfehlungen der Nachhaltigkeitsstrategien des Landes Baden-Württemberg und des Bundes, in denen gefordert wird, den Flächenverbrauch durch Überbauung deutlich zu senken. Derzeit stagniert der Wert immer noch bei knapp 100 ha Flächenverbrauch pro Tag.*

*Im Rheintal, einschließlich Vorbergzone, sind insbesondere in den letzten Jahrzehnten rund die Hälfte der Flächen verloren gegangen, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben, Kompensationsmaßnahmen, Ausweisung von Schutzgebieten etc. zu nennen. Betroffen sind leider häufig Standorte hoher Wertigkeit. Wir bedauern, dass auch in diesem Fall die Fortsetzung dieser negativ zu beurteilenden Entwicklung geplant wird.*

*Des Weiteren gehen wir davon aus, dass zur Kompensation des geplanten Eingriffs Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets notwendig werden. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass eine weitere Inanspruchnahme bzw. ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen dringend zu vermeiden ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Die hochwertigen Standorte des Rheintals, einschließlich der Vorbergzone mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes insbesondere an den genannten Orten liegt im Interesse der Allgemeinheit.*

*Die Landwirtschaft nicht oder nur gering betreffende Kompensationen sind unter anderem Formen der Waldumwandlungen oder Flächen sparende Gewässerrenaturierungen. Darüber hinaus verweisen wir auf die zahlreich im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000- Gebiete. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

Da es sich um die Erweiterung eines angrenzend bereits bestehenden Betriebs handelt, ist das Ausweichen auf Gewerbeflächen an anderer Stelle nicht sinnvoll möglich, da auch wirtschaftliche Erfordernisse in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden müssen. Im nördlichen Stadtgebiet von Offenburg sind ausschließlich Böden von sehr hoher und hoher Ertragsfähigkeit vorhanden. Trotzdem kann eine moderate Siedlungs- bzw. Gewerbeentwicklung hier nicht ausgeschlossen werden. Der Eingriff in den Boden wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplanverfahren auch in Hinblick auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit mit erfasst. Der Ausgleich wird im Umweltbericht dargestellt. Die Kompensation von Eingriffen erfolgt unter anderem in Form einer Eingrünung um das geplante Gewerbegebiet. Sie berücksichtigt das Erfordernis des Einfügens in die Landschaft und ist damit ebenfalls ortsgebunden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass auch in NATURA 2000-Gebieten landwirtschaftliche Nutzung mit Bestandschutz - stellenweise auch auf Böden mit hoher Ertragsfähigkeit - stattfindet, so dass auch hier Betroffenheiten erzeugt werden können.

## **6.2.8 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Schreiben vom 24.10.2011

### Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

*Sachstand / fachtechnische Beurteilungen:*

*Dem Vorentwurf sind noch keine ausreichend konkreten Angaben zur beabsichtigten Oberflächenentwässerung zu entnehmen.*

*Eine abschließende Beurteilung der tatsächlichen Entwässerungskonzeption kann erst erfolgen, wenn das gewählte Entwässerungssystem für den betreffenden Bereich ausreichend konkret dargestellt wird. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang zu klären, wie eine evtl. erforderlich werdende Regenwasserbehandlung umgesetzt werden kann.*

*Bei Anschluss an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit (u. a. Regenwasserbehandlung) sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurde. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen. Weiter gehen wir davon aus, dass auch die Möglichkeiten einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt und überprüft wurden. Auch dazu sind in der weiteren Planung konkret Aussagen zu treffen.*

*Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagwasser verbindlich festgeschrieben werden soll, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, usw.)*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

*Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßgaben im Sinne unserer Merkplattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden.*

## Altlasten

*Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.*

*Nachfolgender Hinweis ist in den späteren Bebauungsplan mit aufzunehmen:*

*„Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.“*

## Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

*Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt. Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zu Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.*

## Grundwasser

*Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:*

- *Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)*
- *Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate*
- *Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs*
- *Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten*
- *Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)*
- *Veränderungen von Grundwasserleitern und Deckschichten*
- *Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers*
- *etc.*

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 11.04.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

## Stellungnahme der Verwaltung

### Abwasserentsorgung / Oberflächenentwässerung:

Vorrangig wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers angestrebt. Falls eine Versickerung aufgrund der noch zu untersuchenden Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, ist vorgesehen, das Regenwasser verzögert über eine Retentionsfläche in den Vorfluter einzuleiten. Versickerungs- oder Retentionsfläche werden auf der als „private Grünfläche“ bezeichneten Fläche am westlichen Rand durch den Bauherrn angelegt. Ein entsprechender Nachweis wird im Zuge des dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Verfahrens zum Entwässerungsantrag durch den Bauherrn geführt werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### Altlasten

Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Hinweis entspricht dem vorgesehenen Vorgehen.

### Grundwasser

Die entsprechenden Angaben werden, soweit vorliegend, im Umweltbericht dargestellt.

## **6.2.9 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.**

Schreiben vom 07.11.2011

*Die BUND-Ortsgruppe lehnt eine Erweiterung des Gewerbegebietes an der Rammersweierstraße ab, da genügend freie Gewerbeflächen im Stadtgebiet vorhanden sind, z.B. im Interkommunalen Gewerbegebiet Raum Offenburg.*

*Auch durch die demografische Entwicklung werden zukünftig weniger Arbeitsplätze benötigt. Die Folge sind brachliegende Gewerbegebiete in der Zukunft.*

*Eine Betriebserweiterung der Fa. HIWIN auf neuen Gewerbeflächen beinhaltet die Gefahr, dass bei Insolvenz der Fa. HIWIN der Steuerzahler die Kosten der brachliegenden und zu renaturierenden Gewerbeflächen trägt.*

*Im Bauabschnitt II wird teilweise in die Grünzäsur eingegriffen. Dies ist aus Gründen des Landschaftsschutzes strikt abzulehnen.*

## Stellungnahme der Verwaltung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung einer direkt benachbarten und bereits bestehenden Firma. Die Erweiterung ist daher unabhängig davon, welche Flächen es im Interkommunalen Gewerbegebiet gibt. Sollte die Fa. HIWIN das Grundstück in einigen Jahren nicht mehr nutzen, wofür derzeit keine Anzeichen be-

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 11.04.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

stehen, kann die Fläche für die Ansiedlung eines anderen Betriebes genutzt werden. Die geplante Betriebserweiterung dient jedoch gerade der Stärkung des bereits ansässigen Betriebes.

Der Bauabschnitt II ist nicht Gegenstand des laufenden Änderungsverfahrens. Die Grünzäsur ist im Regionalplan mit Symbol, ohne parzellenscharfe Abgrenzung dargestellt. Die Gewerbeflächenausweisung im Flächennutzungsplan ist mit dem Regionalverband abgestimmt.

## 6.2.10 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen:

- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.09.2011
- GVS Netz GmbH, E-Mail vom 04.10.2011
- Feuerwehr Offenburg, Schreiben vom 04.10.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Schreiben vom 06.10.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßen und Verkehr, Schreiben vom 06.10.2011
- Regierungspräsidium Freiburg, Forstdirektion, Schreiben vom 07.10.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 11.10.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurerneuerung, Schreiben vom 12.10.2011
- Südwestdeutsch Verkehr-Aktiengesellschaft, Schreiben vom 12.10.2011
- E-Werk Mittelbaden, Schreiben vom 12.10.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, Schreiben vom 12.10.2011
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz u. Abfallrecht, Schreiben vom 03.11.2011

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 11 Organisation, Information und Kommunikation
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz (Untere Naturschutzbehörde)
- Polizeidirektion Offenburg, Sachgebiet Verkehr
- Handwerkskammer Freiburg
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

014/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
11.04.2012

Betreff: Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Rammersweierstr.", 2. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

- Deutsche Post
- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co. KG.
- EnBW Regional AG
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg
- Feuerwehr Offenburg

## 7. Weiteres Verfahren

21.05.2012	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
25.06.2012	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.

## 7. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat am 27.03.2012 die Planung zustimmend zur Kenntnis genommen.

### Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Bebauungskonzept

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und den Umweltbericht je 1x im Originalmaßstab in Farbe.