

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.04.2012

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung - Aufstellungsbeschluss

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. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
2. Dem Gemeinsamen Ausschuss wird empfohlen, die Erweiterungsflächen in das laufende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 8.
Änderung und Ergänzung - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

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

2. Anlass der Planung

Bei den ortsansässigen Firmen „Peter Huber Kältemaschinenbau“ und „Kiefer & Beck Ladeneinrichtungen“ im Nordosten des Gewerbegebiets Elgersweier besteht der Bedarf, ihre Betriebsflächen nach Osten zu erweitern.

Auch die Firma „Hansgrohe“, deren Grundstück sich im Südosten des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ befindet, möchte ihre Betriebsfläche nach Osten sowie nach Süden erweitern. Diesen Unternehmen soll eine Erweiterung ermöglicht werden, um so ihren Erhalt am Standort Offenburg zu sichern.

Aus diesen Gründen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ erweitert werden und ein Aufstellungsbeschluss über die 8. Änderung des Bebauungsplans gefasst werden.

3. Geplanter Geltungsbereich

Der geplante neue Geltungsbereich baut auf den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher im Westen durch den Verlauf der Bundesstraße 3 und im Norden durch die Bundesstraße 33 begrenzt ist, auf. Im Nordosten verläuft der Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der K 5331, im Osten grenzt er an landwirtschaftlich genutzte Flächen des Außenbereichs. In diesem Bereich soll der zukünftige Geltungsbereich gemäß der Abgrenzung in Anlage 1 erweitert werden. Auch der erweiterte Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden soll der zukünftige Geltungsbereich ebenfalls erweitert werden (siehe Anlage 1). Er grenzt weiterhin an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein kleiner Bereich im Südosten soll künftig aus dem Geltungsbereich entfallen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 8.
Änderung und Ergänzung - Aufstellungsbeschluss

4. Ziele der Planung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Planungsrecht für die vorgesehenen Betriebsenerweiterungen zu schaffen.

4.1 Erweiterung „Peter Huber“ und „Kiefer & Beck“

Die Erweiterungsfläche für die Betriebe „Peter Huber Kältemaschinenbau“ und „Kiefer & Beck Ladeneinrichtungen“ beträgt rund 29.000 m².

Bei der Erweiterungsfläche soll es sich ausschließlich um Betriebsflächen bereits bestehender angrenzender Gewerbebetriebe handeln, die im zukünftigen Bebauungsplan voraussichtlich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden sollen. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen benötigt. Ein am Ostrand gelegener Grundstücksstreifen soll als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Die Fläche ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt und zu einem kleinen Teil als Ausgleichsfläche angelegt. Um den Umfang des geplanten Eingriffs sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenkartierung durchgeführt.

Die betreffenden Grundstücke sind durch die Betriebe bereits überwiegend erworben. Die beiden dazwischen liegenden Grundstücke sollen in die Gewerbegebietsausweisung einbezogen werden.

4.2 Erweiterung „Hansgrohe“

Die Erweiterungsfläche für den Betrieb „Hansgrohe“ beträgt insgesamt rund 85.000 m², wobei 19.000 m² dieser Fläche bereits im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans lagen und als Ausgleichsfläche ausgewiesen waren.

Die Erweiterungsfläche dient der Betriebsenerweiterung. Auf ihr sollen Betriebsgebäude sowie ein Parkplatz entstehen. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen benötigt. Im zukünftigen Bebauungsplan soll die Erweiterungsfläche voraussichtlich als „Industriegebiet“ festgesetzt werden.

Die Erweiterungsfläche befindet sich teilweise auf hergestellten Ausgleichsflächen, teilweise ist sie landwirtschaftlich genutzt. Die bereits angelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen an anderer Stelle ersetzt werden. Um den Umfang des geplanten Eingriffs sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmen zu können, wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenkartierung durchgeführt. Die betreffenden Grundstücke befinden sich bis auf kleine Randflächen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Mahle, Britta	Tel. Nr.: 82-2352	Datum: 18.04.2012
---	----------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 8.
Änderung und Ergänzung - Aufstellungsbeschluss

im Südwesten in städtischem Eigentum. Im Zusammenhang mit der Erweiterung sind die bestehenden landwirtschaftlichen Wege zu verlegen.

Die Firma „Hansgrohe“ betont, dass auf Grund betrieblicher Abläufe eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgrundstücks nach Osten erforderlich ist. Die verschiedenen Gebäude sollen durch eine in Ost-West-Richtung durchlaufende Versorgungsachse verbunden werden.

Unabhängig hiervon hat die Verwaltung eine Prüfung möglicher Alternativstandorte für eine Ansiedlung vorgenommen. Die Prüfung hatte zum Ergebnis, dass weder im Stadtgebiet noch im Verbandsgebiet des Gewerbeparks hoch³ eine zusammenhängende Industrie- und Gewerbefläche in der von Hansgrohe benötigten Größe zur Verfügung steht. Im FNP sind zwar Flächen für künftig mögliche weitere Bauabschnitte des Gewerbeparks hoch³ in den Teilgebieten Hohberg und Schutterwald ausgewiesen, jedoch befinden sich die Grundstücke in Privateigentum und stehen momentan nicht zur Verfügung. Auch südlich des Gewerbegebiets Elgersweier sind nicht ausreichend Flächen verfügbar. Vor diesem Hintergrund besteht zur Erweiterung nach Osten keine machbare Alternative, unabhängig von der bereits erwähnten betrieblichen Notwendigkeit.

Es erfolgte bereits eine erste Lärmabschätzung für den künftig zusätzlich anfallenden Liefer- und Parkverkehr der Firma „Hansgrohe“. Gemäß den Ausführungen des Lärmgutachters ist der Tagzeitraum unproblematisch, die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete werden deutlich unterschritten. Auch nachts liegen die Pegelwerte unter dem Richtwert. Eine detaillierte Lärmuntersuchung wird im Rahmen der weiteren Planung durchgeführt.

Die Erweiterung des Betriebs „Hansgrohe“ soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Der Baubeginn des 1. Bauabschnitts soll voraussichtlich 2013 erfolgen.

5. Flächennutzungsplan

Die Flächen östlich des Betriebs „Peter Huber Kältemaschinenbau“ und „Kiefer & Beck Ladeneinrichtungen“ sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese Erweiterung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Südlich dieser Flächen ist im Flächennutzungsplan eine weitere Fläche als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Bei Erweiterungsbedarf der angrenzenden bestehenden Betrieben könnte diese Fläche in einem weiteren Änderungsverfahren in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

039/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2352

Datum:
18.04.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier, 8.
Änderung und Ergänzung - Aufstellungsbeschluss

Im Bereich von „Hansgrohe“ ist die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans auch an dieser Stelle gewahrt bleibt. Die Fläche soll noch in das bereits eingeleitete FNP-Änderungsverfahren aufgenommen werden.

6. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 2 BauGB geändert werden. Als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans soll nach dem Änderungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

7. Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit zukünftigem Geltungsbereich
2. Bisheriger Bebauungsplan