

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

1. **Betreff:** Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

2. **Beratungsfolge:**

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	26.09.2012	öffentlich
2. Gemeinderat	15.10.2012	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

- Über die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Elgersweier“ in Elgersweier mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. 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 Elgersweier“ soll im nordwestlichen Bereich um eine rd. 2,7 ha große Baufläche erweitert werden, die der Erweiterung von bereits ansässigen Betrieben dient. Für die im Bestandsgebiet ansässigen Firmen „Peter Huber Kältemaschinenbau“ und „Kiefer & Beck Ladeneinrichtungen“ besteht der dringende Bedarf, ihre Betriebsflächen nach Südosten (Huber) bzw. Osten (Kiefer & Beck) zu erweitern.

Hierzu hat der Gemeinderat am 25.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Im Juli 2012 wurde die „Frühzeitige Beteiligung“ durchgeführt.

Das vorliegende Änderungs- und Ergänzungsverfahren betrifft nicht den Bereich südlich der Kreuzwegstraße. Die dort angedachte Erweiterung soll in einem separaten Verfahren behandelt werden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Erweiterungsfläche

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

Die Erweiterungsfläche ist dem gegenwärtigen Erweiterungsbedarf der Betriebe angepasst. Die Flächen für die Neubebauung befinden sich bis auf ein Flurstück bereits im Firmeneigentum. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich geringfügig verändert und an die aktuellen Grundstücksabgrenzungen angepasst.

Die Erweiterungsfläche wird mit einer Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung bzw. einer Ausgleichsfläche abgeschlossen, die jeweils eine Ortsrandbegrünung beinhalten. So entsteht ein grüner Übergang zwischen Gewerbegebiet und Landschaft und ein eindeutiger Abschluss der Gewerbenutzung.

Die Erschließung der Fläche erfolgt im Anschluss an den Bestand. Es entstehen keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsstraßen.

3.2 Änderungen im bisherigen Bebauungsplangebiet

In der westlich an den Erweiterungsbereich angrenzenden Bestandsfläche war die maximale Höhe baulicher Anlagen bisher auf 13 m begrenzt. In fast allen anderen Bereichen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ war dagegen bisher eine zulässige Höhe von 17 m festgesetzt, darunter auch unmittelbar angrenzend an diese Fläche nördlich der Werner-von-Siemens-Straße.

Um den im bisher auf 13 m begrenzten Bereich ansässigen Unternehmen eine höhere Bauweise zu ermöglichen, soll die zulässige Höhe auch in diesem Bereich auf 17 m erhöht werden. Durch eine mehrgeschossige Bauweise kann u. a. in erheblichem Umfang die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen reduziert werden.

Weiter soll dort eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung an der Kreisstraße verkürzt werden, da in diesem Bereich mit Zustimmung des Landkreises eine private Zufahrt gebaut wurde, die auch künftig weitergenutzt wird.

Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll im gesamten Plangebiet geändert werden. Dort sollen künftig außerhalb der Baugrenzen Stellplätze nur noch ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung dient dazu, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzende Vorzone der Gewerbegrundstücke ebenso wie die an den Landschaftsraum angrenzende Zone möglichst weitgehend von Stellplätzen freizuhalten und somit durchgrünt und ansprechend zu gestalten.

Hierdurch soll auch eine gewisse Vereinheitlichung der Festsetzungen erreicht werden. Bisher waren bereits auf den Erweiterungsflächen der fünften und sechsten Änderung des Bebauungsplanes („Printus“ und „Peter Huber Kältemaschinenbau“) Stellplätze außerhalb des Baufensters unzulässig. Auch für die Erweiterungsfläche der achten Änderung soll diese Festsetzung gelten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 17.08.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

Bei den zu pflanzenden Bäumen soll künftig auf die genaue Vorgabe bestimmter Arten verzichtet werden. Stattdessen wird dem Bebauungsplan eine Empfehlungsliste beigelegt.

Es werden zudem zeichnerische Anpassungen vorgenommen, um eine einheitliche Plangrafik zu erhalten.

4. Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Festsetzungen eines Gewerbegebietes entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß BauGB.

5. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

- 09.05.2012 Beratung im Ortschaftsrat Elgersweier
- 21.05.2012 Vorberatung des Planungsausschusses über den Erweiterungsbeschluss „Gewerbegebiet Elgersweier“.
- 25.06.2012 Aufstellungsbeschluss für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat. Aufteilung in zwei Verfahren (nördlich und südlich der Kreuzwegstr.)
- 16.07.-30.07.2012 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB / Scoping
- 18.07.2012 Beratung im Ortschaftsrat Elgersweier anlässlich der frühzeitigen Beteiligung

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 16.07. – 30.07.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung" eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung,
Offenlagebeschluss

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlicher Belange

6.2.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 19.07.2012

Die Planung, mit der die Stadt Offenburg zwei bereits ansässigen Firmen ermöglichen wird, ihre betriebliche Entwicklung in dem unmittelbar angrenzenden Bereich vorzunehmen, wird begrüßt. Mit der Planung kann ein maßgeblicher Beitrag zur Zukunftssicherung der Unternehmen am Standort Offenburg geleistet werden.

Wir gehen davon aus, dass entsprechend dem Offenburger Märktekonzept in der Erweiterungsfläche Einzelhandel ausgeschlossen werden wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Zentrenrelevanter Einzelhandel wird entsprechend dem Offenburger Märktekonzept in der Erweiterungsfläche ausgeschlossen.

6.2.2 E-Werk Mittelbaden

Schreiben vom 24.07.2012

Im Erweiterungsbereich befinden sich keine Anlagen unserer Gesellschaft. Die Versorgung mit elektrischer Energie im Erweiterungsbereich erfolgt durch Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes.

Einen Planausschnitt, in dem unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen ersichtlich sind, fügen wir bei.

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden bitten wir Sie, vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich unserer Kabeltrasse Einsicht in unsere Kabelpläne zu nehmen. Bitte informieren Sie auch das ausführenden Tiefbauunternehmen.

Stellungnahmen der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan ausgelöste Grabarbeiten außerhalb des Erweiterungsbereichs sind derzeit nicht geplant.

6.2.3 Abwasserzweckverband Raum Offenburg

Schreiben vom 03.08.2012

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - einzuholen. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 17.08.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

öffentlichen Regenwasserkanal eine Einleitungsbeschränkung auf 15 l/(s, ha) einzuhalten.

Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Versickerung und Rückhaltung soll auf den privaten Grundstücken erfolgen, auf öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung wird verzichtet. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den jeweiligen Betreiber der Versickerungsanlage einzuholen.

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

Schreiben vom 30.07.2012

Die östliche Erweiterungsfläche liegt innerhalb eines Areals, das nach § 2 DSchG geschützt sind. Innerhalb dieser Fläche sind Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen Sondierungen erforderlich, um die archäologische Befundsituation zu klären. Die Kosten für diese Sondierungen sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Untersuchungen unter anteiliger Kostenbeteiligung durch den Vorhabensträger durchzuführen sind.

Wir bitten Sie, diese Hinweise nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 9 (6) BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstimmung zwischen der unteren Denkmalschutzbehörde und einem Vorhabensträger wird momentan durchgeführt. Die Anregung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2.5 Landratsamt Ortenaukreis – Untere Naturschutzbehörde

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde am 19.08.2012 ein Gespräch geführt. Auf eine schriftliche Stellungnahme wurde verzichtet.

Keine Bedenken gegenüber der Planung, unter der Voraussetzung dass die Bebauung innerhalb der Grenzen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans bleibt, eine Ortsrandeingrünung vorgenommen wird und die aus einer etwaigen artenschutzrechtlichen Untersuchung resultierenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Forderungen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

6.2.6 Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 08.08.2012

Mit der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Gewerbegebiet (GE) geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2009) weist die Erweiterungsfläche zum Großteil als geplante gewerbliche Baufläche aus. Durch die Erweiterungsfläche werden ca. 3,1 ha landwirtschaftliche Fläche der Vorrangflur Stufe II in Anspruch genommen. Die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden (Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2).

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Obstbauflächen genutzt. Vom Verlust dieser Flächen sind 3 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen sowie den Anbau von Kern- und Steinobst nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist insbesondere deshalb als gravierend einzustufen, da in den letzten Jahrzehnten sehr viele Flächen verloren gegangen sind, die ursprünglich rein landwirtschaftlichen Zwecken zur Verfügung standen. Als Ursache der Verluste ist vor allem eine starke Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauvorhaben zu nennen. Der Schutz und der Erhalt des fruchtbaren Ackerlandes liegt im Interesse der Allgemeinheit. Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. An den Erweiterungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an, bei denen es sich um Ackerflächen mit Getreide- und Maisanbau sowie teilweise um Streuobstflächen handelt. Da das überplante Gebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen und Streuobstflächen ein Abstand von 10m einzuhalten. Ein Abstand zwischen Baugebiet und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen. Die Erschließung der Flächen bleibt durch vorhandene landwirtschaftliche Wege weiterhin gesichert. Hinsichtlich des Umweltberichtes/Scoping ergibt sich folgendes: Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt. Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen.

Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen. Die Ausgleichsflächen sollten bevorzugt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans platziert werden.

Im Hinblick auf Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes weisen wir deshalb darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unbedingt auszuschließen ist. Dies gilt insbesondere für Flächen, die in der digitalen Flurbilanz der Vorrangflur Stufe I und II zugewiesen sind. Durch die Überplanung gehen bereits landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine weitere und somit doppelte Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu vertreten. Die hochwertigen Standorte im Rheintal mit ihrer ebenen Lage, den guten Böden und bester Wasserversorgung sind der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der Produktion hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe vorzubehalten. Eine flächenhafte Extensivierung oder andere Formen der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, u. a. die Auferlegung einer Bewirtschaftung unter Auflagen, ist ebenfalls als Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten.

Die sinnvolle Lenkung der Kompensation liegt im Interesse der Allgemeinheit und ist letztendlich die einzige Möglichkeit der ressourcenschonenden Produktion hochwertiger Nahrungsmittel in der Region. Daher empfehlen wir, sofern Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen sind und nicht in Form einer Waldumwandlung oder einer flächensparenden Gewässerrenaturierung umgesetzt werden können, diese in die zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebiete zu lenken. In diesen sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Wir schlagen deshalb vor, sich im naturschutzrechtlichen Ausgleich auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope zu konzentrieren. Insbesondere sind bei der Planung von Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Extensivierung von hochwertigen Ackerflächen der Vorrangflur Stufe I und II
- Großflächiges Anlegen von Wiesen- und Streuobstflächen auf Ackerflächen
- Anlegen von Gehölz- und Baumstreifen entlang von ackerbaulichen Flächen mit nachteiliger Auswirkung durch Beschattung und auf den Einsatz heutiger Gerätetechnik
- Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die dauerhafte Pflege der jeweiligen Ausgleichsmaßnahme zu gewährleisten ist.

Weitere Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen bestehen aus unserer Sicht nicht.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche zur Bebauung im Bereich der 8. Änderung ist durch den Erweiterungsbedarf der angrenzend bereits vorhandenen ortsansässigen Firmen begründet. Eine Verlagerung in Bereiche, in denen landwirtschaftlich weniger hochwertige Böden beansprucht würden, ist daher unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die betroffenen Firmen nicht zumutbar.

Der geforderte Schutzabstand zwischen Baugebiet und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

Es ist zutreffend, dass das Baugesetzbuch die Belange der Landwirtschaft nicht unter die Umweltbelange fasst, sondern als separaten Belang zur Abwägung stellt. Bei der Umweltprüfung geht allerdings auch die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als eine von vier zu prüfenden Bodenfunktionen in die Bewertung mit ein.

Die Ausweisung von Ausgleichsflächen entspricht den gesetzlich definierten Pflichten. Soweit möglich wurden die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich, beispielsweise innerhalb der Abstandsflächen zur Landwirtschaft, untergebracht und damit der Anregung gefolgt. Um jedoch die gesetzlichen Anforderungen an den naturschutzrechtlichen Ausgleich ausreichend zu erfüllen, müssen hier zusätzliche Flächen für den Ausgleich herangezogen werden, die dann außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Im Grundsatz wird die Umsetzung auf Waldflächen und entlang von Gewässerbächen als sinnvoll erachtet. Für andere Plangebiete wurden in Offenburg auch bereits Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen durchgeführt. Gewässerrenaturierung wurde in großem Umfang am Mühlbach betrieben. Sämtliche daraus anrechenbaren Flächenanteile wurden bereits für den naturschutzrechtlichen Ausgleich mehrerer anderer Baugebiete herangezogen. In Naturschutzgebieten, wie auch bei bestehenden Biotopen und bestehenden echten Streuobstbeständen sind die Möglichkeiten zur naturschutzfachlichen Aufwertung äußerst begrenzt, da hier meist schon sehr hochwertige Flächen vorhanden sind und dadurch die zum Ausgleich benötigte Flächengröße unverhältnismäßig ansteigen müsste. Die Suche nach Ausgleichsflächen in Natura 2000-Gebieten wird prinzipiell als sinnvoll erachtet. In den „Natura 2000“ Gebieten werden sehr viele Flächen von Landwirten wie in den außerhalb liegenden Bereichen bewirtschaftet. Hier ist die Betroffenheit also ähnlich wie außerhalb, zumal die Landwirtschaft in ihrer jeweiligen Bewirtschaftungsform in diesen Gebieten Bestandsschutz genießt und daher die Grundstücke nur zögernd abgibt.

Die konkret vorgesehene Baugebietserweiterung soll kurzfristig ermöglicht werden, um Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit einzuräumen. Innerhalb dieses Zeitrahmens war es nicht möglich, Ausgleichsmaßnahmen in Waldflächen oder Gewässerrenaturierungsmaßnahmen zu entwickeln. Bereits früher durchgeführte und auf das Ökokonto gebuchte Maßnahmen waren bereits vollständig für andere Baugebiete beansprucht. Auf die Inanspruchnahme von grundsätzlich in Natura-2000-Gebieten vorhandenen städtischen Grundstücken wurde verzichtet, da diese nicht der Land-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung,
Offenlagebeschluss

wirtschaft entzogen werden sollen. Weiter wurden Grundstücke einbezogen, die sich bereits im Eigentum von Betrieben in der Erweiterungsfläche befanden und von diesen für Ausgleichsmaßnahmen angeboten wurden. Hierbei handelt es sich teilweise auch um Grundstücke, die für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignet sind. Andere externe Ausgleichsmaßnahmen sind dagegen auch auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Der Vermeidung von Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wurde damit, soweit es unter Berücksichtigung anderer Belange möglich war, Rechnung getragen.

Die dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen ist Bestandteil der Festsetzungen bzw. der Maßnahmen bei den externen Grundstücken, der Anregung wird also gefolgt.

6.2.7 Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 06.08.2012

A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I. Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Sachstand:

Im Bebauungsplan sind keine Grundwasserstände für das Planungsgebiet angegeben.

fachtechnische Beurteilung:

In den Bebauungsplan sind die für das Planungsgebiet maßgeblichen Grundwasserstände anzugeben.

Im Umfeld des Entwurfs des Bebauungsplans 8. Änderung des Gewerbegebietes Elgersweier befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 146/114-6 (siehe beiliegende Karte). Zur Abschätzung der Grundwasserstände für das Planungsgebiet wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstelle nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung,
Offenlagebeschluss

	<i>niedrigster Grundwasserstand [m+NN]</i>	<i>mittlerer Grundwasserstand [m+NN]</i>	<i>höchster Grundwasserstand [m+NN]</i>
120/115-0	148,11 (am 22.10.2001)	149,15	151,24 (am 30.05.1983)
121/115-4	147,52 (am 09.11.1959)	148,71	150,66 (am 30.05.1983)
134/115-3	154,30 (am 24.11.2003)	155,03	156,52 (am 30.05.1983)

Wir weisen darauf hin, dass die in o.g. Tabelle dargestellten Grundwasserstände Montagswerte sind, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

II. Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung Sachstand / fachtechnische Beurteilung:

Dem Vorentwurf sind keine 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. Bei Anschluss an das vorhandene öffentliche Entwässerungssystem gehen wir davon aus, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand des öffentlichen Systems zuvor ausreichend geprüft wurde. Im Zuge der weiteren Planung sind dazu konkrete Aussagen zu treffen.

Weiter bitten wir anzugeben, welche Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung hier realisiert werden sollen. Sofern eine gezielte Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser verbindlich festgeschrieben werden soll, sind dazu im Vorfeld konkrete Aussagen bzgl. der prinzipiellen Machbarkeit zu treffen (Versickerungseigenschaften des Bodens, Grundwasserstand, Altlastsituation, usw.). Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung die entsprechenden Maßgaben im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ ausreichend berücksichtigt werden.

Hinweis

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

III.

Altlasten

Die 8. Erweiterung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“ im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden jedoch bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Deponiegas, Mineralöl ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“ im Rahmen der Durchführung der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" nachfolgend insgesamt 9 Altlastverdachtsflächen erhoben wurden. Des Weiteren ist ein Grundwasserschadensfall (GWSF) bekannt.

Name / Bezeichnung	Straße / Hausnummer / Flst. Nr.	Objekt-Nr.	Han- d- lung	Be- weis
AA Gemeindegut	783/54, 783/56, 783/58	00170	A	2
AS Tankstelle Ruef C&C	Industriestraße 6 1278	00774	EM	1
AS Autolackiererei	Industriestraße 2 783/12,783/16	00867	E 0-1	0
AA Helbersweiher	Industriestraße 2 783/60	00970	A	0
AA Hinter dem Büchert	783/47	00971	B	0
AA Hinter dem Büchert	783/54, 783/57, 783/58	00972	B	0
AA Helbersweiher	1496, 1497	00976	A	0
GWSF Fa. Dold	1354, 1354/1	05027	B	5
AS Betriebstankstelle Pfeifer&May	Carl-Zeiss-Straße 13	05045	B	0
AS Betriebstankstelle Klumpp	Robert-Bosch-Straße 15 1357	05049	B	1

Die derzeit bekannten Altlasten / Altlastverdachtsflächen der Stadt Offenburg sind im Abschlussbericht zur "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" dokumentiert. Diese Unterlagen liegen der Stadt Offenburg vor. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Berücksichtigung.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Allgemeiner Hinweis

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

I. Grundwasser

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

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)*
- *Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten*
- *Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers*

etc.

II.

Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“, und „Boden/Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.

Hinweis:

Im Übrigen verweisen wir auf das Merkblatt „BEBAUUNGSPLAN“ des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Angaben zu den Grundwasserständen in der Umgebung des Plangebiets werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird um die Angaben ergänzt.

Zur Entwässerung ist eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Offenburg erfolgt. Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken versickert wird. Ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich, ist für die Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal durch die Einleiter eine Einleitungsbeschränkung auf 15 l/(s, ha) einzuhalten. Zusätzliche öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind nicht vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 17.08.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf der Erweiterungsfläche keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bestehen.

Bekannte Altlasten im bereits bisher ausgewiesenen und bebauten Gewerbegebiet sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Veränderungen bezüglich der zulässigen Nutzungen sind in diesem Bereich durch die Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis aufgenommen, dass das Landratsamt im Falle ungewöhnlicher Wahrnehmungen bei Erdarbeiten zu unterrichten ist.

Die Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Grundwasser werden im Umweltbericht bei den Schutzgütern Wasser und Boden dargestellt und bewertet.

6.2.8 Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie , Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 30.07.2012

Anregung zum Thema Geotechnik:

Das Planungsgebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Kiesen und Sanden unbekannter Mächtigkeit über unbekannter Festgesteinsunterlage. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme zum Baugrund wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

6.2.9 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- terranets bw GmbH, E-Mail vom 17.07.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung, Schreiben vom 17.07.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt, Schreiben vom 18.07.2012
- EnBW Regional AG, E-Mail vom 19.07.2012
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 24.07.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, Schreiben vom 23.07.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 26.07.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 26.07.2012
- badenova, Schreiben vom 24.07.2012

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich: Stabsstelle Stadtplanung	Bearbeitet von: Ilse Schaumburg	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 17.08.2012
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung, Offenlagebeschluss

- Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft, Schreiben vom 23.07.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Forst, Schreiben vom 20.07.2012
- SWEG, Schreiben vom 20.07.2012
- Offenburger Wasserversorgung, Schreiben vom 24.07.2012

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahmen abgegeben:

- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt.

7. Weiteres Verfahren

26.09.2012 Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss

08.10.2012 Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat

Förmliche Offenlage des Bebauungsplans und des Umweltberichts

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat am 18.07.2012 der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes im Nordosten zugestimmt.

Er hat in diesem Zusammenhang gefordert, dass eine zukünftige Ausdehnung der Gewerbefläche nach Osten in Richtung Ort, über die jetzige Erweiterungsfläche hinaus, rechtverbindlich ausgeschlossen werden solle. Die gewünschte Grünzone zwischen Gewerbegebiet und Ortsrand solle z.B. durch Vertrag im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit dinglich gesichert werden.

Die Verwaltung hat diese Forderung geprüft. Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich keine Bebauung vorgesehen. Ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Bebauung nicht möglich. Beides ist für diesen Bereich nicht beabsichtigt, die Grünzone soll freigehalten werden.

Die Grundstücke in diesem Bereich befinden sich in Privateigentum. Eine zusätzliche Sicherung der Nichtüberbaubarkeit durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit durch die Stadt Offenburg ist daher nicht möglich, da dies nur mit Zustimmung der Grundstückseigentümer möglich wäre.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

091/12

Dezernat/Fachbereich:
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
17.08.2012

Betreff: Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 8. Änderung und Ergänzung,
Offenlagebeschluss

Ob andere Möglichkeiten bestehen, dem Anliegen des Ortschaftsrats Rechnung zu tragen, wird die Verwaltung noch weiter prüfen und im Anschluss hierzu berichten.

Durch die Ortsverwaltung wurde weiter um Prüfung gebeten, ob durch die geplante Betriebserweiterung der Fa. Huber und die damit zunehmenden Verkehrsbewegungen von und zur Firma auf der Kreisstraße jeweils eine Einfädelungsspur zur privaten Zufahrt der Fa. Huber erforderlich wird. Die Verwaltung wird im Rahmen der Offenlage hierzu das Straßenbauamt und die Polizei beteiligen und im Anschluss über die Stellungnahmen informieren.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Ausschnitt Erweiterungsfläche 8.Änderung
3. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil (Verkleinerung)
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung

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