



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

1. **Betreff:** 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.01.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	28.01.2013	öffentlich

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

1. Der Planungsausschuss nimmt Kenntnis von den Ergebnissen der beiden öffentlichen Meinungsforen in Elgersweier.
2. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der geänderten reduzierten Planungsvariante zu beschließen.
3. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufnahme der Fläche zur Betriebserweiterung der Firma Hansgrohe auf der Grundlage der geänderten reduzierten Variante in das laufende Verfahren zur ersten Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

---

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

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

### 2. Anlass der Planung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die geplante Betriebserweiterung der Firma Hansgrohe, deren Grundstück sich im Südosten des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ befindet. Das Unternehmen benötigt eine Flächenerweiterung in östlicher und südlicher Richtung, um eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen und somit den Betrieb am Standort Offenburg zu sichern.

### 3. Bisherige Planungsschritte und Anlass des Meinungsforums

Der Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Gewerbegebietes wurde nach der zuvor erfolgten Zustimmung des Ortschaftsrats im Planungsausschuss am 21.05.2012 vorbereitet (Beschlussvorlage 39/12). Dabei wurden die geplante Erweiterung im Südosten (Firma Hansgrohe) gemeinsam mit einer geplanten Erweiterung im Nordosten (Firmen Huber und Kiefer+Beck) beraten.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass es zur geplanten Erweiterung im Südosten (Firma Hansgrohe) umfassenden Informationsbedarf in der Elgersweierer Bürgerschaft gab, und dass von Teilen der Bürgerschaft die Erweiterung jedenfalls in der damals geplanten Form abgelehnt wurde. Gegen die geplante Erweiterung im Nordosten (Firmen Huber und Kiefer+Beck) gab es dagegen keine Bedenken.

Im Anschluss an die Beratung im Planungsausschuss folgte am 11.06.2012 eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bürger in Elgersweier. Hier beteiligte sich eine große Anzahl an Bürgern, die unterschiedliche Meinungen bezüglich der

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

---

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

Erweiterungsabsichten der Firma Hansgrohe in östlicher Richtung bzw. gegen weitere Flächenerweiterungen des Gewerbegebietes in Richtung Ortslage vortragen.

Im Grünkorridor zwischen Gewerbegebiet und Ortslage war im Zuge der Bebauungsplanung für die Erweiterung der Firma Printus eine Ausgleichsfläche angelegt worden, deren Erhalt gefordert wurde. Auch die verkehrliche Situation, die sich aus der Lage Elgersweiers zwischen verschiedenen Verkehrsachsen ergibt und das Größenverhältnis zwischen Gewerbegebiet und sonstiger Siedlungsfläche wurde thematisiert.

Am 25.06.2012 hat der Gemeinderat nach entsprechender Empfehlung des Planungsausschusses den Aufstellungsbeschluss über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gefasst. Er hat dabei festgelegt, dass für die Erweiterung im Nordosten und im Südosten zwei getrennte Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden (8. Änderung im Nordosten und 9. Änderung im Südosten). Der Gemeinderat hat weiter die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob eine geringere oder eine andere Flächeninanspruchnahme möglich ist, sowie ein verkehrliches Gesamtkonzept zu erarbeiten.

Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen zur Aufnahme der Flächen in den Flächennutzungsplan vorzubereiten.

Frau OB Schreiner kündigte für das weitere Vorgehen eine erweiterte Bürgerbeteiligung in Form von zwei öffentlichen Meinungsforen an, um die vorliegenden Fragestellungen zu diskutieren und möglichst viele Bürger sehr früh in den Prozess einzubinden.

## **4. Verlauf der öffentlichen Meinungsforen**

Die Meinungsforen setzten nach der ersten Informationsveranstaltung im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses die Bürgerbeteiligung mit zwei Veranstaltungen (17.09. und 29.10.2012) in der Festhalle in Elgersweier fort.

Sie sollten als frühzeitige öffentliche Beteiligung erste Informationen über die Planung geben. Im Dialog der Beteiligten sollten Lösungen für mögliche Interessensgegensätze gefunden werden.

Die öffentlichen Meinungsforen wurden eingerichtet, um

- den Entscheidungsprozess transparent zu gestalten,
- die Beteiligten möglichst umfassend zu informieren,
- alle Belange der Bürgerinnen und Bürger in Elgersweier und der Firma Hansgrohe so früh wie möglich anzuhören,

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

---

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

- Missverständnisse auszuräumen und
- die Entscheidung im Gemeinderat optimal vorzubereiten.

Die Moderation wurde von Herrn Ralf Eggert von der IFOK GmbH übernommen.

Themenschwerpunkt des ersten Meinungsforums war die Erörterung der denkbaren Alternativen für die Erweiterungspläne des Unternehmens.

Die Firma Hansgrohe hatte zwischenzeitlich vor dem Hintergrund des Gemeinderatsbeschlusses noch einmal intensiv zahlreiche Alternativen zur Anordnung der Baukörper geprüft. Sie hat schließlich eine Planung entwickeln können, die noch den betrieblichen Anforderungen ausreichend gerecht wird, und gleichzeitig die Grünzone zwischen Ortslage und Gewerbegebiet deutlich weniger beansprucht. Diese Planung, bei der, im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss, der östliche Baukörper um 50 m schmaler als vorher ausfällt, wurde auf dem Meinungsforum vorgestellt. Die vorgestellte Planung wird in Punkt 5 näher erläutert und ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Gegenstand mehrerer Wortbeiträge war auch, ob in früherer Zeit ein Versprechen gegeben wurde, die Grünzone zwischen Hansgrohe und Ortslage in vollem Umfang dauerhaft zu erhalten. Ein solches Versprechen liegt jedoch nicht schriftlich dokumentiert vor, die Verwaltung hat hierzu keine Erkenntnisse.

Das zweite Meinungsforum hatte die Grün- und Ausgleichsflächen sowie verkehrliche Fragen im Stadtteil Elgersweier zum Schwerpunkt.

Nach dem Statement der „Interessensgemeinschaft zum Erhalt des Grüngürtels“ zum Ergebnis des ersten Meinungsforums präsentierte die Firma Hansgrohe eine weitere Planungsänderung, die den Wegfall der Parkplätze am östlichen Rand der Gebäude beinhaltet. Herr Bresch vom Büro Bresch, Henne, Mühlinghaus stellte die Ergebnisse der Kartierungen von Tieren und Pflanzen im Bereich der geplanten Bebauungsplanerweiterung vor, die als erster Baustein der Umweltuntersuchungen beauftragt worden waren.

Im zweiten Teil des Forums, zum Thema Verkehr, stellte Herr Häberle die bisherigen Baumaßnahmen in Elgersweier vor, nannte die Ergebnisse der Verkehrszählungen und thematisierte unter anderem den Zusammenhang zwischen Verkehrsfluss und -beruhigung. Herr Ortsvorsteher Geiler stellte Vorschläge und Anregungen der Ortsverwaltung bzw. des Ortschaftsrates für ein Verkehrskonzept vor.

Die Diskussion diente als Einstieg in das Thema Verkehr. Im weiteren Prozess wird die Verwaltung in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat ein weitergehendes Verkehrskonzept erarbeiten. Inhaltlich wurde deutlich herausgestellt, dass es nur

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

---

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

geringfügige Verknüpfungen zwischen den Verkehrsthemen in der Ortschaft und der Betriebserweiterung gibt.

Die Inhalte des Meinungsforums wurden auf der Internetseite der Stadt Offenburg veröffentlicht (<http://www.offenburg.de/hansgrohe>). Die Dokumentationen der beiden Veranstaltungen, die von IFOK erstellt wurden, sind als Anlagen 3 und 4 beigefügt.

## 5. Ergebnis der öffentlichen Meinungsforen

Der ausführliche Dialog und der umfassende Informations- und Meinungs austausch erzeugte Verständnis für die gegenseitigen Interessen, es konnte jedoch kein vollständiger Konsens zwischen der „Interessensgemeinschaft zum Erhalt des Grüngürtels“ und der Firma Hansgrohe erreicht werden.

Das Ergebnis des Prozesses ist eine von der Firma Hansgrohe vorgelegte Planungsvariante, die möglichst wenig Fläche von der bestehenden Ausgleichsfläche in Anspruch nimmt, ohne die notwendigen betrieblichen Erfordernisse zu beeinträchtigen.

Zum Thema Verkehr wurde im Meinungsforum kein unmittelbarer Zusammenhang zur Erweiterung der Firma Hansgrohe hergestellt. Im Ergebnis soll es hinsichtlich des Verkehrskonzepts das Ziel sein, die Sicherheit und die Lebensqualität in der Ortschaft zu verbessern.

Zur Verkehrssituation in Elgersweier gab es in der Vergangenheit bereits mehrere Diskussionsprozesse in der Ortschaft und im Ortschaftsrat. Dieser Prozess wird sich auch in der Zukunft fortsetzen, da sich die Diskussionen, unabhängig von Lage und Größe der momentanen Flächenerweiterung der Firma Hansgrohe, schwerpunktmäßig auf die Gesamtgröße des Industriegebietes sowie auf die Lage von Elgersweier mit den angrenzenden Verkehrsachsen beziehen.

## 6. Geänderte Planungsvariante der Firma Hansgrohe

Wie oben bereits erörtert, wurde durch die Firma Hansgrohe in den Meinungsforen eine veränderte Planung vorgelegt, bei der die bauliche Beanspruchung des Grünzugs zwischen Gewerbegebiet und Ort reduziert ist. Diese geänderte Planung wurde im Anschluss durch die Firma Hansgrohe noch weiter entwickelt, wobei der Abstand zwischen Betrieb und Ort gegenüber dem letzten im Meinungsforum gezeigten Plan unverändert geblieben ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

---

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

Die geänderte Planungsvariante der Firma Hansgrohe (siehe Anlage 1) sieht vor, im Anschluss an die bestehende Grundstücksgrenze ihr Betriebsgelände zwischen 85 und 100 m nach Osten (schräger Verlauf der Grundstücksgrenze) und 90 m nach Süden zu erweitern.

Die im Osten geplanten neuen Gebäude sollen gegenüber dem Planungsstand Mai/Juni 2012 um 50 m schmaler realisiert werden. Darüber hinaus fallen die ursprünglich geplanten Längsparkplätze östlich entlang des neuen Lagergebäudes weg. Dadurch reduziert sich auch die Flächeninanspruchnahme entsprechend, so dass der Grünzug zwischen Dreschschopf und Betrieb teilweise erhalten bleiben kann.

Der Abstand zwischen der nordöstlichen Ecke des Firmengrundstücks (Parkplatz) und dem nächstgelegenen Wohngebäude würde künftig rund 250 m betragen, vom Firmengelände bis zum Dreschschopf wären es rund 120 m. Zum Vergleich beträgt heute der Abstand von der nordöstlichen Ecke des Firmengeländes zum nächstgelegenen Wohngebäude rund 350 m, zum Dreschschopf rund 220 m.

Das nordöstlich gelegene Gebäude der Firma Hansgrohe wäre künftig von dem nächsten Wohngebäude mindestens 280 m entfernt, vom Dreschschopf rund 150 m.

Aufgrund innerbetrieblicher Abläufe kann die Betriebserweiterung nach Osten nicht noch weiter reduziert werden und auch nicht an einer anderen Stelle des Grundstücks realisiert werden. Die vorgesehene Breite der Lagergebäude ist laut Aussage der Firma Hansgrohe die unterste Grenze für eine sinnvolle und umsetzbare Erweiterung.

Die Firma Hansgrohe benötigt von der Herstellung bzw. Anlieferung über die Verpackung bis zum Versand der Waren einen wirtschaftlichen Arbeitsablauf, um die Produkte auch künftig wettbewerbsfähig anbieten zu können. Die Abläufe müssen zudem entlang einer sogenannten Logistikachse angeordnet sein.

Auf der Erweiterungsfläche sind Lagergebäude in einer Höhe von ca. 15 m geplant. In einem Teilbereich wird das Gebäude als Hochregallager voraussichtlich eine Höhe von 17 m erreichen. Den östlichen Abschluss des Betriebsgeländes bildet eine Feuerwehrumfahrung (siehe auch Anlage 1).

Außerhalb des Betriebsgeländes soll eine Fläche für Regenwasserversickerung / -rückhaltung in die Ausgleichsflächen integriert werden. Dies entspricht auch dem momentanen Vorkommen von temporär wasserführenden Senken in der heutigen Ausgleichsfläche.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

## 7. Bewertung durch die Verwaltung und Empfehlung zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens

Die Verwaltung begrüßt die Überarbeitung des Bebauungskonzepts durch die Firma Hansgrohe, da sich hierdurch der Abstand zwischen Gewerbeflächen und Ortslage deutlich vergrößert und der Grünkorridor teilweise erhalten bleiben kann. Das Ergebnis stellt, nach mehrfacher Überarbeitung durch die Firma Hansgrohe, die Bemühungen der Firma Hansgrohe dar, den Erwartungen der Elgersweierer Bürger möglichst stark gerecht zu werden.

Die bestehende Ausgleichsfläche wird bei der überarbeiteten Variante nur noch zum Teil in Anspruch genommen. Für den noch beanspruchten Teil kann ein Ersatz an anderer Stelle erfolgen. Die ersatzweise Ansiedlung der vom Vorhaben betroffenen geschützten Arten ist nach jetzigem Kenntnisstand möglich, wenn Maßnahmenflächen im zeitlichen Vorgriff in der Umgebung angelegt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der durch die Firma Hansgrohe erarbeiteten geänderten Variante (Anlage 1) weiterzuführen. Der neue geplante Geltungsbereich ist in Anlage 2 dargestellt.

## 8. Weiteres Vorgehen

Bei entsprechender Beschlussfassung des Gemeinderats ist es vorgesehen, im weiteren Verfahren den Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

In diesem Rahmen wird auch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten beauftragt, das die Auswirkungen der geplanten Flächenausweisungen untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen zum Umweltbericht werden die Erkenntnisse aus der Artenkartierung verarbeitet und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Flächenerweiterung ermittelt. Hierbei hat der Artenschutz ein besonderes Gewicht, da er nicht der Abwägung im Bebauungsplanverfahren unterliegt.

Durch die Betriebserweiterung in Anspruch genommene Flächen (Ausgleich-, Landwirtschaft-, Wege etc.) sollen im verbleibenden Grünkorridor zwischen Gewerbegebiet und Ortsetter ersetzt werden. Hierfür soll eine Grün- und Ausgleichsflächenkonzeption für die öffentlichen Flächen erstellt werden, die insbesondere die Erholungsfunktion stärkt.

Das im Verlauf der weiteren Planung noch zu entwickelnde Grünkonzept wird die Eingrünung des Firmengeländes nach außen vorsehen. Weiterhin sollen die entfallenden Wegeverbindungen in die Konzeption eingebunden und sichergestellt werden. Dabei sollen für die Bürger von Elgersweier attraktive Grünkorridore

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

167/12

Dezernat/Fachbereich:  
Stabsstelle Stadtplanung

Bearbeitet von:  
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:  
82-2412

Datum:  
30.11.2012

---

Betreff: 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier", Ergebnisse des öffentlichen Meinungsforums und Fortführung des Verfahrens

---

entwickelt werden, die sowohl Wegebeziehungen beinhalten als auch Freizeitnutzungen ermöglichen.

Anschließend ist die Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Zum Verkehrskonzept bestand im Meinungsforum Einigkeit, dass die Weiterentwicklung des Verkehrskonzeptes unabhängig bzw. losgelöst vom weiteren Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Firma Hansgrohe weiterverfolgt werden soll.

Die Ortsverwaltung hat abgestimmt mit dem Ortschaftsrat im Meinungsforum einen 14-Punkte-Katalog zu den wichtigsten Verkehrsthemen vorgelegt (siehe Anlage 5). Dieser Themenkatalog soll schrittweise im Ortschaftsrat beraten bzw. ausgearbeitet werden. Dies soll in großen Teilen im Jahr 2013 erfolgen.

## **9. Ortschaftsrat**

Die geänderte Planung wird am 19.12.2012 im Ortschaftsrat Elgersweier beraten. Über das Ergebnis wird im Planungsausschuss berichtet.

## Anlagen

1. Geändertes Bebauungskonzept der Firma Hansgrohe
2. Vorgesehener geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplans
3. Dokumentation des ersten Meinungsforums
4. Dokumentation des zweiten Meinungsforums
5. 14-Punkte-Katalog der Ortsverwaltung zum Verkehrskonzept
6. Ursprünglich vorgesehener Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand Mai/Juni 2012 (8. und 9. Änderung, aus Vorlage 39/12).