

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	07.10.2013	öffentlich
2. Gemeinderat	14.10.2013	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der geänderte Entwurf der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 „Gewerbegebiet Elgersweier“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

- 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 und Ziel der Planung

Am 15.10.2012 hat der Gemeinderat den Offenlagebeschluss für die 8. Erweiterung des Gewerbegebietes Elgersweier gefasst. Im Rahmen der Offenlage gingen von der Firma „Peter Huber Kältemaschinenbau“ Änderungswünsche hinsichtlich einer Ausweitung ihres Baufensters ein, die die Grundzüge der Planung betreffen, so dass eine erneute Offenlage erforderlich wird.

Das „Gewerbegebiet Elgersweier“ soll im nordwestlichen Bereich um eine rd. 3,2 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.

Das vorliegende Änderungs- und Ergänzungsverfahren betrifft nicht den Bereich südlich der Kreuzwegstraße. Die dort angedachte Erweiterung wird im Verfahren der 9. Änderung behandelt.

3. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Die wesentlichen Inhalte der ursprünglichen Änderungsplanung sind im Vergleich zur Drucksache 091/12, dem ersten Offenlagebeschluss, beibehalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Bereich des Flurstücks 802/2 ergänzt und die Baugrenze im Bereich der Firma „Peter Huber Kältemaschinenbau“ wurde bis zur Ausgleichsfläche erweitert. Weiter wurden Änderungen an der Ausgleichsflächenkonzeption erforderlich, da ursprünglich eingeplante Grundstücke von ihren Eigentümern doch nicht zur Verfügung gestellt werden konnten und daher durch andere Grundstücke ersetzt werden mussten.

Der nordwestliche Bereich des Gewerbegebietes wird um eine rund 3,2 ha umfassende Gewerbefläche (GE) erweitert (Darstellung als Ausschnitt siehe Anlage 3), die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

als GE 2 mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen von 17 m bzw. 13 m festgesetzt wird. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich, da die Flächen den bereits bestehenden Betrieben als Erweiterungsfläche dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Bereich der Erweiterung auf Höhe der Grundstücke der Firma Huber um ein Flurstück nach Süden erweitert und die östliche Baugrenze bis auf die Grenze der Ausgleichsfläche nach Osten verschoben.

Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsbeschränkung an der Kreisstraße K5331 wurde verkürzt, da in diesem Bereich mit Zustimmung des Landkreises eine private Zufahrt zu einem Parkplatz gebaut wurde, die auch künftig weitergenutzt wird.

Im Bereich der Erweiterungsflächen wurde auf den angrenzenden Bestandsflächen die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 17 m angepasst, entsprechend den umgebenden Flächen.

Die Festsetzung zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bereich GE, der alle bis zur 4. Änderung ausgewiesenen Bauflächen umfasst, geändert, so dass dort außerhalb der Baugrenzen Stellplätze nur noch ausnahmsweise zulässig sind. 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.

Hiermit werden die Regelungen für die schon länger ausgewiesenen Bauflächen an die Regelungen der späteren Erweiterungsflächen angenähert. Für die Erweiterungsflächen der fünften und sechsten Änderung des Bebauungsplanes („Printus“ und „Peter Huber Kältemaschinenbau“) waren Stellplätze bereits bisher aus den oben genannten Gründen außerhalb des Baufensters unzulässig. Auch für die Erweiterungsfläche der achten Änderung wird der Ausschluss von Stellplätzen außerhalb des Baufensters festgesetzt.

Im Bereich des GE 1 entfallen die Begrüpfungsfestsetzungen mit den Ziffern 9 und 10, da sie sich im Bereich einer künftigen Baufläche befinden. Sie werden ersetzt durch die neuen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 12 im Bereich des GE 2.

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

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

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

4. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

09.05.2012	Beratung im Ortschaftsrat Elgersweier
21.05.2012	Vorberatung des Aufstellungsbeschlusses im Planungsausschuss
25.06.2012	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
13.07.2012	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
16.07.-30.07.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Auslegung und Erläuterung der Bebauungsvorschläge
18.07.2012	Beratung im Ortschaftsrat Elgersweier anlässlich der frühzeitigen Beteiligung
26.09.2012	Vorberatung des Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
15.10.2012	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
19.11.2012	Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
26.11.-28.12.2012	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

5. Ergebnis der ersten Offenlage und Abwägungsvorschläge

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB im Zeitraum vom 26.11.-28.12.2012 zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ eingegangenen Anregungen (*kursiv gedruckt*) wurden durch die Verwaltung geprüft. Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Anregungen entsprechend den Stellungnahmen vorzunehmen.

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

5.1.1 Firma ██████████, ██████████, Offenburg
Schreiben vom 07.01.2013

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Textteil Ziff. 3.1

- *In der Anlage 3 wird deutlich, dass nirgendwo im Industriegebiet Elgersweier ein zusätzlicher Abstand zwischen Ortsrandeingrünung und Baugrenze besteht. In unserem Fall soll ein 13 m breiter Streifen brach liegen. Erst durch die Einsicht des gesamten Planes auf der Anlage 3 ist diese Besonderheit für uns erkenntlich geworden. Wir bitten Sie zu prüfen, ob die neue Baugrenze, ebenso wie im südlich anschließenden Bereich, direkt an die Ausgleichsfläche angrenzen kann. Zur besseren Einfügung in die Landschaft wäre auch eine weitere Höhenabstufung denkbar. Zumindest eine Nutzung für Stellplätze sollte dort hinter der geforderten Begrünung zum Dorf hin möglich sein.*
- *Wir hatten am Freitag einen Notartermin und haben den Kaufvertrag über das Grundstück mit der Flurstücksnummer [REDACTED] unterzeichnet. Wir bitten Sie zu prüfen, ob die Baugrenze von Flst.Nr. [REDACTED] nach Süden an die Grenze versetzt werden und die Eingrünung dann auf Flst.Nr. [REDACTED] angelegt werden könnte.*

Textteil Ziff. 5.1

- *Die Ausgleichsfläche [REDACTED] ist in unserem Besitz. Sie soll mit zwei Baumreihen und einer Magerwiese angelegt werden (Punkt 5.1). Es ist nicht erwähnt, ob wir den Bereich zusätzlich nutzen können, die Versickerung von Regenwasser dort vorzusehen. Die Möglichkeit ist auch nicht ausgeschlossen. Aus unserer Sicht wäre eine ca. 30-40 cm tiefe Rinne mit der erforderlichen Breite vorstellbar. Können Sie das bestätigen?*

Textteil Ziff. 5.5

- *Wir diskutieren eine solare Kühlung bzw. die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Warmwasseraufbereitung) auf dem Flachdach der Erweiterung. Eine Nutzung der Fläche steht im Gegensatz zur Forderung nach einer extensiven Dachbegrünung (Punkt 5.5). Wie können wir einerseits der ortsnahen Energiegewinnung Rechnung tragen, wenn uns die wichtigste Fläche dazu nicht bereit steht? Wir bitten um Ihre Stellungnahme bzw. Änderung*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Textteil Ziff. 3.1

Eine Verlegung der Baugrenze um 13 m an die geplante Ausgleichsfläche heran wird als möglich erachtet. Um der Firma weitestgehenden Spielraum auf ihrem Betriebsgelände zu ermöglichen, wird der Anregung daher gefolgt.

Die Flurstücke Nr. [REDACTED] und [REDACTED] sind zwischenzeitlich ins Eigentum des Unternehmens übergegangen und stehen für eine Betriebserweiterung zur Verfügung. Die Ortsrandeingrünung soll daher um ein Grundstück nach Süden geschoben werden, so dass sich für die Firma „[REDACTED]“ ein etwas größeres Baugrundstück ergibt und sich in der Folge der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Der Anregung wird damit gefolgt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Zu Textteil Ziff. 5.1

Auf der Fläche 11 ist als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme eine extensiv zu pflegende Obstwiese aus 2 Reihen mit je 10 Obsthochstämmen anzulegen. Die Bepflanzung auf einem Streifen von 20 m Tiefe dient außerdem zur deutlich wahrnehmbaren Eingrünung des hier im Vergleich zur südlich verlaufenden Erweiterung etwas weiter nach Osten in Richtung des Wohngebietes verschobenen Randes des Gewerbegebietes.

Die Ausgleichsfläche kann mit einer natürlich gestalteten Anlage zur Regenwasserversickerung kombiniert werden unter der Voraussetzung, dass das naturschutzfachliche Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche (extensiv gepflegte Obstwiese) beibehalten wird. Es muss sichergestellt werden, dass die Pflanzung der festgesetzten Anzahl der Obsthochstämmen auf der Fläche realisierbar ist und dass diese dauerhaft zu erhalten sind. Der Wurzelbereich der Bäume darf insbesondere durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden. Die Funktion der Ortsrandeingrünung auf der gesamten Länge des Grundstücks muss auch bei Umgruppierung der Bäume sicher gestellt werden. Eine anderweitige Intensiv-Nutzung der Fläche steht dem Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche jedoch entgegen.

Mit Herrn Huber wurde eine Abstimmung durchgeführt. Ein konkretes Konzept zur Erweiterung der Firmengebäude und der Regenwasserversickerung liegt derzeit noch nicht vor. Der Anregung wird mit der Maßgabe gefolgt, dass die vorgesehene Funktion der Ausgleichsfläche nicht beeinträchtigt wird.

Zu Textteil Ziff. 5.5

Die Installation von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf einem Gründach ist nicht nur technisch möglich, sondern bietet darüber hinaus Synergieeffekte, soweit die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wesentlich ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Laut Angaben des Deutschen Instituts für Urbanistik bleibt auf einem Gründach, im Vergleich z. B. zu einem bekieschten Dach, das Photovoltaik-Modul kühler, sein Wirkungsgrad ist somit sogar höher als auf einem herkömmlichen Dach. (Quelle: „Klimaschutz und Biodiversität“, Deutsches Institut für Urbanistik, Köln 2013)
Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.2.1 Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt

Schreiben vom 03.08.2012

Gegen die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Allerdings sollte die vorhandene Zufahrt von der K 5331 zum Parkplatz der Firma Huber nicht für die Zulieferung durch LKW genutzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung nimmt den Hinweis der Straßenbauverwaltung als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan auf und gibt die Anregung an die Firma Huber weiter. Zufahrten und Änderungen der Grundstücksnutzung werden im Bauantragsverfahren geregelt. Hier wird das Straßenbauamt beteiligt.

5.2.2 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 22.11.2012

1. *Die Planung, mit der die Stadt Offenburg zwei bereits ansässigen Firmen ermöglichen wird, ihre betriebliche Entwicklung in dem unmittelbar angrenzenden Bereich vorzunehmen, wird selbstverständlich weiterhin begrüßt. Mit der Planung kann ein maßgeblicher Beitrag zur Zukunftssicherung der Unternehmen am Standort Offenburg geleistet werden.*
2. *Innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen – laut Begründung – im Zusammenhang mit der Erweiterung einzelne weitere Änderungen erfolgen. Wir regen an im Zuge dessen die Festsetzungen für das komplette „Gewerbegebiet Elgersweier“ grundsätzlich soweit wie möglich einander anzugleichen, um mehr Transparenz für die bereits ansässigen bzw. noch ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe und infolge dessen auch mehr Rechtssicherheit zu schaffen. die Aufteilungsnotwendigkeit der GE-Bereiche in 3 Gebieten ist uns nicht ganz verständlich – zumal hinzu kommt, dass innerhalb der GE-Bereiche GE, GE1 und GE2 auch noch unterschiedliche Nutzungsschablonen zu finden sind. Wir bitten darum, die Notwendigkeit nochmals zu prüfen.*
 - *Begrüßt wird die Erhöhung der zulässigen Höhe von 13 auf 17 m im westlich an das Erweiterungsgebiet angrenzenden Bestandsbereich. Wie die Stadt darlegt, wird mit dieser Festsetzung eine Flächen sparendere Bauweise ermöglicht.*
 - *Für die Erweiterungsfläche wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Wir regen an, hier die nach BauNVO maximal mögliche GRZ von 0,8 zuzulassen, da den ansässigen Betrieben auch hiermit eine höhere Flächeneffizienz ermöglicht würde. Aus unserer Sicht stünde dem auch nichts entgegen, für das gesamte Plangebiet alt und neu, auch für die Industriegebietsteile, grundsätzlich eine einzige GRZ von 0,8 festzusetzen.*
 - *Wir empfehlen, für die mit „8. Immissionsschutz“ getätigte Festsetzung die betroffenen Teilgebiete konkret zu benennen, um so Eindeutigkeit zu erreichen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu Punkt 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Zu Punkt 2:

Der Bebauungsplan wurde seit dem Jahr der Aufstellung (1969) bereits vielfach geändert. In dieser Zeit änderten sich die Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan, insbesondere die Umweltgesetzgebung, woraus sich unterschiedliche Festsetzungen ergaben. Die Flächen der bisherigen Erweiterungen durchnummerieren, dient der besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen direkt aus der Plangrafik. Insbesondere unterscheiden sich die Inhalte des GE und des GE 1 bezüglich des Immissionsschutzes, der grünordnerischen Festsetzungen und der Ausgleichmaßnahmen. Die Gliederung erleichtert die Anwendung des Bebauungsplans in der Praxis.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 für die Randbereiche dient in Verbindung mit geringeren Höhenfestsetzungen für die Gebäude wie mitten im Gebiet dazu, auf den Flächen am Rand des Gewerbegebietes, auf den straßenabgewandten und landschaftsnahen Flächen, eine weniger verdichtete Nutzung zu erreichen und die Gewerbebauten zur Ortslage hin besser in die Landschaft einzufügen. Die Unterscheidung hat keinen Bezug zu „alten“ oder „neuen“ Flächen.

An der Festsetzung einer GFZ von 0,7 in den Erweiterungsbereichen des Gewerbegebietes wird daher festgehalten.

Die Festsetzung zum Immissionsschutz bezieht sich insbesondere auf das Teilgebiet GE 1, Bereich Printus, da dieser Bereich der Ortslage am nächsten liegt. Die Festsetzung wurde mit der Benennung des Teilbereichs konkretisiert.

Der Forderung zur Konkretisierung der „Festsetzung Immissionsschutz“ wird gefolgt. Die Festsetzung wurde außerdem von Punkt D 8. nach Punkt B 7. verschoben und in der Formulierung präzisiert.

5.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 27.11.2012

Die Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur 8. Änderung des o.g. Bebauungsplans nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbaubabsichten sowie zu Belangen der Verkehrssicherheit und der Straßenbaugestaltung an diesen Straßen.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die Bundesstraße B 3, in Norden an die B 33 und im Nordosten an die K 5331. Das Gebiet wird über die K 5331 von der B 33 erschlossen, über die Kreuzwegstraße ist das Gebiet direkt an die B 3 angeschlossen.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.07.2012

Durch die geplanten Erweiterungsflächen werden keine negativen Auswirkungen auf die Anbindungen an die Bundesstraße erwartet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 26.07.2012 wurde bereits anlässlich des ersten Offenlagebeschlusses behandelt (siehe Drucksache 91/12).

5.2.4 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 03.12.2012

Wir haben mit Schreiben vom 08.08.2012 bereits Stellung zur 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“ bezogen. Der nun vorgelegte Entwurf enthält keine neuen Gesichtspunkte, auf die mit einer veränderten Stellungnahme reagiert werden müsste. Wir erhalten daher die seinerzeitige Stellungnahme in vollem Umfang aufrecht.

Der vorliegende Entwurf enthält auch einen Umweltbericht, in dem u.a. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes festgesetzt sind.

Nach Nr. 6.2.1 – 6.2.5 des Umweltberichts sind externe Ausgleichsflächen auf Gemarkung Elgersweier die Grundstücke F1St.Nr. 881 und 902 vorgesehen. Hier soll eine Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Grünland stattfinden. Bewirtschafter dieser Grundstücke sind 2 landwirtschaftliche Betriebe, die diese Flächen als Acker mit Sommerweizen (F1St.Nr.881) bzw. als Streuobstanlage (F1St.Nr. 902) nutzen. Eine Nutzung in der bisherigen Art ist den Bewirtschaftern nicht mehr möglich. Bei Bedarf sind diesen landwirtschaftlichen Betrieben gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Weiterhin sind Maßnahmen auf Gemarkung Zunsweier (F1St.Nr.3156/1 und 968) geplant. Hier sollen eine Umwandlung von Fettwiese in extensiv bewirtschaftetes Grünland sowie die dauerhafte Sicherung eines Streuobstbestandes stattfinden. Bewirtschafter dieser Grundstücke sind 2 landwirtschaftliche Betriebe, die diese Flächen als Wiese nutzen. Ein Betrieb nutzt das Grünland als Futtergrundlage für seinen Tierbestand (14 Milchkühe mit Nachzucht, insgesamt 23 Rinder). Extensiv bewirtschaftetes Grünland ist als Futtergrundlage wenig geeignet. Sollte der Futterertrag dieses extensiv bewirtschafteten Grünlands nicht ausreichen, sind dem betroffenen Landwirt gleichwertige Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

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

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Flurstück Nr. 902, Gemarkung Elgersweier wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Umweltprüfung im Jahr 2012 ein zu großen Teilen mit Goldrute bewachsenes Grundstück erfasst. Eine Streuobstanlage konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Die Umwandlung einer Streuobstwiese in Grünland wäre als Ausgleichsmaßnahme aus fachlicher Sicht hier auch sicher nicht empfohlen worden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Das Grundstück Flst. 881 Elgersweier wurde zwischenzeitlich aus der Ausgleichskonzeption herausgenommen, da es doch nicht zur Sicherung zur Verfügung stand, und durch einen Anteil am städtischen Grundstück Nr. 836, Zunsweier ersetzt. Die Anregung hat sich damit erledigt.

Bei der Maßnahme auf Flurstück Nr. 968, Gemarkung Zunsweier handelt es sich um die Sicherung der vorhandenen Obstwiese aus Gründen des Artenschutzes. Eine Bewirtschaftung ist weiterhin möglich, wenn auch hinsichtlich des Grünlandunterwuchses nicht in der bisherigen Intensität.

Die Grundstücke Flst. 3156/1 und 3156/2 Zunsweier wurden zwischenzeitlich aus der Ausgleichskonzeption herausgenommen, da sie doch nicht zur Sicherung zur Verfügung standen, und durch einen Anteil am städtischen Grundstück Nr. 836, Zunsweier ersetzt. Die Anregung hat sich damit erledigt.

Die Stadt Offenburg ist generell bemüht, betroffenen Landwirten Ersatzflächen anzubieten, soweit städtische Flächen zur Verfügung stehen.

5.2.5 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Schreiben vom 17.12.2012

Anlässlich der Offenlage des o.g. Planungsvorhabens verweisen wir auf unsere frühere Stellungnahme (Az. 2511//12-06092 vom 30.07.2012) zur Planung.

Die dortigen Aussagen gelten auch für die modifizierte Planung.

Allgemeiner Hinweis

Bei erneuter Vorlage bitten wir Sie, die eingetretenen Veränderungen gegenüber dieser Planung deutlich kenntlich zu machen.

Die Stellungnahme des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren u.a. auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme und damit auch auf Erkenntnissen aus Bohrungen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung wird als Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

5.2.6 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Schreiben vom 11.01.2013

Im Einzelnen nehmen wir zu den wasserwirtschaftlichen Themen wie folgt Stellung:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

I. Oberirdische Gewässer

(Siehe Merkblatt „Bebauungsplan“, Kapitel 2)

- keine Ergänzungen erforderlich.

II. Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Im Umweltbericht zur 8. Erweiterung und Ergänzung des Gewerbegebietes Elgersweier wurde angegeben, dass die mittleren Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet zwischen 149 bis 155 m+NN liegen. Dieser Bereich ist aus unserer Sicht zu weit gefasst. Anhand den Ihnen vorliegenden Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank sollten die Grundwasserstände für das Untersuchungsgebiet mittels Grundwassergleichenpläne genauer abgeschätzt werden und die Ergebnisse ggf. durch Baugrunduntersuchungen bestätigt werden. In den Bebauungsplan sind diese Ergebnisse der Auswertung der Grundwasserdaten und ggf. erfolgten Baugrunduntersuchungen zum höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Aus unserer Sicht kann für den Bereich des Untersuchungsgebietes der mittlere Grundwasserstand zwischen 151,0 bis 152,5 m+NN und der höchste Grundwasserstand von 152,5 bis 154,5 m+NN grob abgeschätzt werden.

Folgende Bestimmungen sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Festsetzungen der Höhenlage) als bauplanungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

III. Abwasserentsorgung

Dem Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden.

Die Bebauungsplanunterlagen sind im Sinne unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ Kapitel 3 hinsichtlich einer schon ausreichend konkreten Darstellung der beabsichtigten Regenwasserableitung noch unvollständig.

Dem Bebauungsplan sind keine Angaben bezüglich der Thematik Regenwasserbehandlung zu entnehmen. Grundsätzliche Aussagen dazu sind in den Antragsunterlagen prinzipiell mit aufzunehmen.

Somit kann dazu unsererseits noch nicht abschließend Stellung genommen werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Aus Gründen der Rechtsklarheit für alle Beteiligten ist das Entwässerungskonzept schon so detailliert auszuarbeiten und im Bebauungsplan darzustellen, dass möglicherweise freizuhaltende Flächen für gezielte Versickerungen, zu Rückhalte-zwecken oder bei Bedarf für die Regenwasserbehandlung erkannt und – soweit erforderlich – im Plan vor Satzungsbeschluss ausgewiesen werden können (siehe hierzu auch Seite 26 und 27 Punkt 3.6 des o. g. Merkblattes).

Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen.

Des weiteren bitten wir zu Berücksichtigen, dass eine Prüfung des Untergrundes auf seine Versickerungseigenschaften (und weitere Kriterien im Sinne des ATV-Arbeitsblattes A 138 zur Bemessung, zum Bau und Betrieb von zentralen Versickerungsanlagen) von Seiten der Kommune/Stadt vor einer verbindlichen Festlegung dieser Art der Niederschlagswasserentsorgung erfolgen muss. Wir bitten um konkrete Aussagen im Bebauungsplan hierzu. Für den Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage in einem Gewerbe – bzw. Industriegebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt „Untere Wasserbehörde“ zu beantragen.

In diesem Zuge verweisen wir nochmals auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (seit 1. Januar 2006 Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg - LUBW) herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasserrückhaltung“.

IV. Altlasten

Inhaltlich wird auf Punkt III unserer Stellungnahme vom 06.08.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

V. Bodenschutz

Aus Sicht des Bodenschutzes werden die vom Planungsbüro Bresch Henne Mühlinghaus im Umweltplan genannten Kompensationsmaßnahmen bzw. die dargelegte Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden wegen gravierender Fehler abgelehnt.

1. Sachstand

Das Planungsbüro Bresch Henne Mühlinghaus gibt unter Punkt 7.2.1 des Umweltplans, dass für den Verlust der Bodenfunktionen `Natürliche Bodenfruchtbarkeit`, `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf` und `Filter und Puffer für Schadstoffe` durch Flächenversiegelung bzw. Flächenüberprägung im Umfang von ca. 2,7 ha (2 + 0,7 ha) rechnerisch ein Ausgleichsbedarf von 241.000 Ökopunkten (213.000 + 28.000) anzusetzen ist.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 241.000 Ökopunkten soll überwiegend durch die Ausmagerung von Böden auf Kompensationsflächen von insgesamt 1,05 ha erbracht werden, was angeblich einem Kompensationsbedarf von 168.000 Ökopunkten entsprechen soll. Es wird argumentiert, dass mit der Ausmagerung die Bodenfunktion `Sonderstandort für natürliche Vegetation` auf den Kompensationsflächen auf die Wertstufe 4 (`sehr hoch`) erhöht wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Folgt man dieser Bilanzierung, gleicht rechnerisch die Ausmagerung auf 1,05 ha Fläche einen vollständigen Funktionsverlust durch Flächenversiegelung von ca. 1,55 ha aus. Diese Berechnung entbehrt jeglicher fachliche Seriosität!

Das Planungsbüro Bresch Henne Mühlinghaus sieht unter Punkt 9.4 des Umweltplans weiter vor, auf den zur Ausmagerung vorgesehene Flächen zur Entwicklung von Magerwiesen und Magerrasen den humosen Oberboden in einer Tiefe von 30 cm abzutragen, wenn dieser einen Phosphorgehalt von > 15 mg P₂O₅/100 g (CAL-Methode) aufweist. Letzteres bedeutet, dass der Ausgleich für den baulichen Eingriff in den Boden im Gewerbegebiet durch einen Eingriff in den Boden auf den externen Kompensationsflächen (Abtrag des humosen Oberbodens) erbracht wird, der wiederum eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' und 'Filter und Puffer für Schadstoffe' zur Folge hat. Letzteres ist als erhebliche und nachhaltige Verschlechterung der vorgenannten Bodenfunktionen, als schädliche Bodenveränderung im Sinne von § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz einzustufen.

Die vom Umweltministerium Baden-Württemberg im Jahre 2006 herausgegebenen Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung', sowie deren demnächst erscheinende Neuauflage, erkennen Maßnahmen der Nutzungsextensivierung (Ausmagerung etc.) nur dann als Ausgleichsmaßnahme an, wenn diese auf Böden umgesetzt werden, deren Bodenfunktion 'Sonderstandort für naturnahe Vegetation' bereits hoch- bzw. sehr hochwertig (Wertstufe 3 bzw. 4) ausgeprägt ist. Die in Tabelle 1 aufgelisteten Bodenschätzungsdaten für die als Kompensationsflächen vorgesehenen 5 Grundstücke auf den Gemarkungen Elgersweier und Zunsweier zeigen jedoch, dass es sich um keine Böden mit hoch- bzw. sehr hochwertiger Bodenfunktion 'Sonderstandort für naturnahe Vegetation' handelt. Gemäß dem von der LUBW herausgegebenen Leitfaden zur Bodenbewertung ist die Bodenfunktion 'Sonderstandort für naturnahe Vegetation' nur auf Böden mit Boden- und Grünlandgrundzahlen von ≤ 24 bzw. 25 – 34 sehr hochwertig bzw. hochwertig ausgeprägt. Als hoch- bzw. sehr hochwertig gelten daneben noch Böden deren Wasserverhältnisse in den Klassenzeichen mit einer 5 oder 5⁻ bzw. 4 und 4⁻ gekennzeichnet sind (nasse bis sehr nasse bzw. trockene bis sehr trocken Standorte). D. h., die geplante Ausmagerung auf diesen Grundstücken kann nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Gemäß der o. g. Arbeitshilfe des UM sind „Maßnahmen die der Herstellung extremer Standorteigenschaften dienen, ohne dass die zu verändernden Böden dieses Potential haben, als Kompensation nicht geeignet. Insbesondere dann nicht, wenn derartige Maßnahmen mit einem Eingriff in andere Bodenfunktionen verbunden wären“ (z. B. Abtrag des humosen Oberbodens).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Tab. 1: Bodenschätzungsdaten für die Kompensationsflächen

Gemarkung	Grundstück Nr.	Klassenzeichen	Boden und Grünlandgrundzahl
Elgersweier	902	IS 2 a2	46 - 52
	881	sL 3 A1	67
Zunsweier	968	L 1 a2	49 - 69
		L 2 a2	
		IS 1 a2	
IS 2 a2			
3156/1	L 1 a2	62 - 68	
	L 2 a2		
3156/2	L 2 a2	62	

2. Weiteres Vorgehen

Wie bereits mit Frau Gunst, Stadt Offenburg, am 03.12.2012 besprochen, schlagen wir vor, dass der naturschutzrechtliche im Auenwald Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden durch Kalkungsmaßnahmen versauerter Waldböden der Stadt Offenburg nördlich der L 98 erbracht wird.

2.1 Kalkungskonzept

Vom Landratsamt Ortenaukreis werden im Rahmen eines Pilotprojektes auch Kalkungen versauerter Waldböden als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Dabei handelt es sich um Kalkungsmaßnahmen nach einem an der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt (FVA), Freiburg, entwickelten Kalkungskonzept, mit denen der quasi „vorindustrielle“ Versauerungszustand der Böden im Schwarzwald wieder hergestellt werden soll. Um diesen Versauerungszustand zu erreichen, sind in einem Zeitraum von bis zu 30 Jahren – je nach Ausgangsgestein und Lage der Waldböden – zwischen 1 und 4 Kalkungsmaßnahmen á 3 to/ha notwendig. Der zeitliche Abstand zwischen den Kalkungsmaßnahmen liegt bei 8 – 10 Jahren.

Das nachfolgend in Tabelle 2-1 dargestellte Schema zur Ableitung des Umfangs der konkret zu kalkenden Waldbodenfläche von dem baugebietsbezogenen Ausgleichsbedarf (beziffert in Hektarwerteinheiten haWE) wurde im Landratsamt zwischen Unterer Bodenschutzbehörde, Unterer Naturschutzbehörde und Forstverwaltung abgestimmt.

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind Waldböden, für die nach dem Kalkungskonzept der FVA ein Kalkungsbedarf von 1 x 3 to/ha besteht, bei einem Kompensationsbedarf von z. B. 8 haWE Flächen im Umfang von 32 ha entsprechend zu kalken. Weisen die Waldböden dagegen einen Kalkungsbedarf von 2 x 3 to/ha auf, sind lediglich 16 ha Fläche zu kalken usw.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Tab. 2-1: Flächenumfang Bodenschutzkalkung für 1-68 haWE Kompensationsbedarf (in ha)

Anzahl notwen- diger Kalkun- gen	Kompensationsbedarf in haWE																	
	1	2	3	4	..	8	9	..	14	15	16	17	18	..	28	29	..	68
1 x 3 to/ha	4	8	12	16	..	32	36	..	56	60	64	68	72	..	112	116	..	272
2 x 3 to/ha	2	4	6	8	..	16	18	..	28	30	32	34	36	..	56	58	..	136
3 x 3 to/ha	1,33	2,66	4	5,33	..	10,7	12	..	18,7	20	21,3	22,7	24	..	37,3	38,7	..	90,3
4 x 3 to/ha	1	2	3	4	..	8	9	..	14	15	16	17	18	..	28	29	..	68

2.2 Bemessung der Kalkungsflächen im Auenwald der Stadt Offenburg nördlich der L98

Mit E-Mail vom 10.12.2012 haben wir Frau Gunst, Stadt Offenburg, bereits mitgeteilt, dass seitens der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt (FVA) eine abschließende Stellungnahme zum Kalkungsbedarf nach dem o. g. Konzept im Gemeindefeld Offenburg mit entsprechenden Lageplänen im Jahr 2013 erfolgt wird.

In diesem Zusammenhang haben wir am 07.12.2012 bei der FVA ein abstimmdes Gespräch geführt, und Einblick in die GIS- Daten zum o. g. Kalkungskonzept nehmen können. Diesen Daten zufolge, besteht für den Auenwaldbereich der Stadt Offenburg nördlich der L 98 (Gottswald, etc.) der Kalkungsbedarf von 1 x 3 to/ha.

Hinsichtlich der Bemessung der notwendigen Kalkungsfläche in Hektar (ha) muss der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden derzeit noch in Hektarwerteinheiten (haWE) beziffert werden. Das in Tab. 2-1 dargestellte Ableitungsschema wird erst im Jahr 2013 zeitgleich zur Neuauflage der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' auf Ökopunkte umgestellt.

Zur Berechnung des Kompensationsbedarfs in Hektarwerteinheiten (haWE) haben wir die Angaben des Umweltberichtes zu den Bewertungsklassen der Bodenfunktionen verwendet (Kapitel 4.2, Seiten 6-7). Den dortigen Informationen ist zu entnehmen, dass eine Fläche von 2 ha voll versiegelt wird, während eine Fläche von 0,7 ha überprägt wird (Kap. 7.2.1, Seiten 22 – 23). Der Rechengang folgt den Vorgaben der vom Umweltministerium Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' vom Juni 2006:

$$\text{Ausgleichsbedarf [haWE]} = F [\text{ha}] \times (\text{BvE} - \text{BnE})$$

BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff

BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Tab. 2.2: Berechnung des Kompensationsbedarfs

Bodenfunktion	Rechengang	Kompensationsbedarf
<i>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</i>	$2 \text{ ha} \times (4 - 0) + 0,7 \text{ ha} \times (4 - 3)$	8,7 haWE
<i>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</i>	$2 \text{ ha} \times (2 - 0) + 0,7 \text{ ha} \times (2 - 1)$	4,7 haWE
<i>Filter und Puffer für Schadstoffe</i>	$2 \text{ ha} \times (2 - 0) + 0,7 \text{ ha} \times (2 - 1)$	4,7 haWE
Kompensationsbedarf insgesamt		18,1 haWE

Wie Tabelle 2-2 zeigt, ist der Kompensationsbedarf mit insgesamt 18,1 Hektarwert-einheiten (haWE) zu beziffern. Dies entspricht bei einem Kalkungsbedarf von 1x3 to/ha einer zu kalkenden Waldfläche von 72,4 ha (vgl. Tab. 2-1). Welche Auenwaldfläche nördlich der L 98 genau für die einmalige Kalkungsmaßnahme herangezogen werden soll, bitten wir, mit dem zuständigen Revierförster festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Grundwasserschutz:

Auswertungen aus einer Grundwasserdatenbank, sowie Grundwassergleichenpläne liegen der Stadt Offenburg bisher nicht vor.

Daten für den angrenzend zum Bebauungsplan liegenden Bereich im Gebiet südlich der B 33 / östlich der Einmündung Offenburger Str. geben einen höchsten Grundwasserstand (HW) von 154,70 m ü. NN, einen mittleren Grundwasserstand (MW) von 152,55 m ü. NN und einen niedrigsten Grundwasserstand (NW) von 151,78 m ü. NN an. Damit entsprechen diese Daten in etwa den Schätzungen des Amtes für Wasserwirtschaft.

Die natürliche Geländeoberfläche liegt im Plangebiet bei ca. 157,2 m ü. NN und damit ca. 2,5 m über dem angegebenen höchsten, bzw. ca. 6 m über dem mittleren Grundwasserstand. Von einem Eingriff ins Grundwasser durch die Gewerbebebauung wird daher nicht ausgegangen.

Die Festsetzung der Höhenlage im Bebauungsplan ist zur Bestimmung einer maximal möglichen Eintiefung von Baukörpern in den Untergrund nicht geeignet, da städtebauliche Gründe nicht gegeben sind. Eventuell erforderliche Auflagen sind im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen zu erteilen.

Die Hinweise zur Erforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisse und zur Ausführung von Baukörpern im Grundwasser werden als „Hinweise“ in den textlichen Teil (Kapitel D) des Bebauungsplans aufgenommen.

Regenwasserversickerung:

Aussagen hierzu sind als Hinweise in den Textteil sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Es ist aufgezeigt worden, unter welchen Bedingungen eine Regenwasserversickerung erfolgen kann und was zu tun ist, falls dies

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein sollte (Einleitungsbeschränkung). Um den betroffenen Firmen Spielräume für ihre internen Betriebsabläufe zu ermöglichen, soll ihnen überlassen werden, wo auf dem Gelände die Anlagen zur Regenwasserbehandlung angelegt werden. Auf eine lagegenaue Festsetzung von Versickerungsflächen soll daher verzichtet werden. Die weitere Konkretisierung der Versickerungsflächen erfolgt im Rahmen der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die betreffenden Unternehmen.

Altlasten

Die Stellungnahme vom 06.08.2012 wurde bereits anlässlich des ersten Offenlagebeschlusses behandelt (siehe Drucksache 91/12).

Bodenschutz:

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro wird die fachliche Auffassung des Landratsamtes zur Ausmagerung von Böden der Planung zugrunde gelegt. Im Umweltbericht wird, was die Ausgleichsermittlung zum Boden betrifft, die vormals geplante Ausmagerung von Böden als Ausgleichsmaßnahme aus der rechnerischen Bilanzierung herausgenommen. Der Anregung wird damit gefolgt.

Waldkalkungen sind grundsätzlich eine fachlich geeignete Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in den Boden. Bodenkalkungen, die derzeit bereits auf Gemarkung der Stadt Offenburg durchgeführt werden, sind bezuschusste Maßnahmen, die aufgrund der Bezuschussung als Ausgleichsmaßnahmen generell nicht angerechnet werden dürfen. Für zusätzliche Kalkungen darüber hinaus fehlen bisher noch die Grundlagen zur Bewertung.

Eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ergab, dass zunächst noch Untersuchungen, wo genau solche Maßnahmen möglich sind mit ergänzenden stichpunktartigen Probennahmen durch die Fachbehörden (Forstliche Versuchsanstalt Freiburg zusammen mit Landratsamt / Bodenschutz) erfolgen sollen (E-Mail vom Landratsamt / Bodenschutz vom 10.12.2012). Die Probennahmen fanden inzwischen im Juli 2013 an 7 Stellen auf Offenburger Gemarkung statt. Aus der Auswertung der Probennahmen durch die zuständigen Fachbehörden wird sich dann ergeben, welche Maßnahmenflächen für Ausgleichsmaßnahmen genau geeignet sind und zur Verfügung stehen. Gegenwärtig liegen diese Ergebnisse noch nicht vor. Bodenkalkungen, die derzeit bereits auf Gemarkung der Stadt Offenburg durchgeführt werden, sind bezuschusste Maßnahmen, die aufgrund der Bezuschussung als Ausgleichsmaßnahmen generell nicht angerechnet werden dürfen.

Die Anregung, Waldkalkungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, kann daher für diesen aktuell aufzustellenden, zeitnah zur Rechtskraft zu bringenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, um eine Umsetzung der Planung im Interesse der erweiterungswilligen Betriebe zu ermöglichen. Da andere Möglichkeiten zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden momentan nicht verfügbar sind, verbleibt ein Defizit bezüglich der Bodeneingriffe.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

Sobald die oben genannten Daten vorliegen, wird die Stadt Offenburg prüfen, ob in zukünftigen Bebauungsplänen eine Durchführung von Waldkalkungsmaßnahmen als Ausgleich für die Eingriffe in den Boden möglich ist.

5.2.7 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- badenova, Schreiben vom 26.11.2012
- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 26.11.2012
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.12.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, Schreiben vom 12.12.2012
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben vom 19.12.2012
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, Schreiben vom 21.12.2012

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

- Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 3, Landwirtschaft, Ländlicher Raum
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Umwelt
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 52, Gewässer und Boden
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref. 56, Naturschutz und Landschaftspflege
- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8, Forstdirektion
- Regierungspräsidium Freiburg, Ref11, Organisation, Information und Kommunikation
- Regierungspräsidium Freiburg, Umwelt-Gewässer
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt
- Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Flurneuordnung
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Polizeidirektion Offenburg
- Südwestdeutsche Verkehrs AG (SWEG)
- Handwerkskammer Freiburg
- Elektrizitätswerk Mittelbaden AG & Co.KG
- Gasversorgung Süddeutschland
- Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“
- Deutsche Post

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

- Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co KG Netzplanung
- EnBW Regional AG
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg
- Naturschutzbund Offenburg

6. Änderungen der Planung und weiteres Verfahren

Die eingegangenen Stellungnahmen unter Punkt 5.1.2 führen zu einer Planänderung im Bereich des Grundstücks der Firma „Peter Huber Kältemaschinenbau“ und unter Punkt 5.2.1 zu einer Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans durch den Punkt „6.10 Hinweise“. Im Bereich der Grundstücke Flurstück-Nr. 802/2 bis 812 wird die Baugrenze verschoben, südlich des Flurstücks Nr. 802/2 wird außerdem der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig erweitert. Weitere Änderungen betreffen die Ausmagerung der Böden (siehe Punkt 5.2.9) und die Ausgleichsflächenkonzeption (Lage der Flächen, siehe Punkt 5.2.4).

Durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan erneut öffentlich auszu-legen.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

30.09.2013	Vorberatung des erneuten Offenlagebeschlusses im Planungsausschuss
14.10.2013	Erneuter Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
November 2013	Erneute Förmliche Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
November 2013	Erneute Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB
Im Anschluss	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

042/13

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg
Sabine Gunst

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
12.08.2013

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

7. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat hat der 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Rahmen der ersten Offenlage zugestimmt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Bebauungsplan (Verkleinert)
3. Ausschnitt Erweiterungsfläche
4. Textliche Festsetzungen
5. Begründung

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