

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Elgersweier“ (Stadtteil Elgersweier)

9. Änderung und Ergänzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Stadt Offenburg
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht
Abteilung Stadtplanung und Baurecht
3110.1.26.4-3/9

Februar 2014

I.	Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier,	
8.	Änderung.....	3
1.	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	3
5.	Angaben zum Bestand	4
6.	Planinhalt	5
7.	Umwelt und Naturschutz.....	9
8.	Realisierung	9
9.	Kosten	9
10.	Flächenübersicht.....	10

II. Anhang:

**Umweltbericht mit Anlage und Gehölzlisten
Schallgutachten**

I. Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 9. Änderung und Ergänzung

1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist seit 1969 rechtskräftig, seither wurde er achtmal geändert.

Der Gemeinderat hat am 25.06.2012 beschlossen, zwei getrennte Verfahren zur 8. und 9. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten. Nach Durchführung der öffentlichen Meinungsforen in Elgersweier wurde am 28.01.2013 die Fortführung des Verfahrens zur 9. Änderung beschlossen. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich im süd-östlichen Gebietsteil erweitert.

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht in einem gesonderten Teil zur Begründung dargestellt entsprechend § 2 Abs. 4 und §2a Nr. 2 BauGB.

2. Anlass der Planung

Ziel der Änderungsplanung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer öffentlichen Ausgleichsfläche im Anschluss an einen bereits im Gebiet ansässigen Betrieb, um diesem eine Erweiterung zu ermöglichen und so den Wirtschaftsstandort Raum Offenburg zu stärken.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Verlauf der B 3 und im Norden durch die B 33 begrenzt. Im Nord-Osten verläuft die Grenze an der K 5331. Südlich und östlich grenzt das Gewerbegebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Erweiterungsbereich der 9. Änderung (im Plan als Gl 1 bezeichnet) schließt südlich an die Kreuzwegstraße und östlich an einen bestehenden Gewerbebetrieb an. Östlich an den Erweiterungsbereich grenzt eine bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche an, südlich an den Erweiterungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und extensive Wiesennutzung an.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die erste Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Dort wird der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Das Unternehmen ist bereits am Standort im Gewerbegebiet Elgersweier ansässig.

Aus wirtschaftlichen Gründen kommt nur eine Erweiterung am Standort in Frage. Die Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Standort würde zu hohen Kosten und verlorenen Investitionen in sehr hohem Umfang für das Unternehmen

führen. Eine Aufteilung der betrieblichen Einrichtungen auf mehrere Standorte ist seitens des Unternehmens auf Grund der damit verbundenen unwirtschaftlichen Betriebsabläufe nicht vertretbar und würde zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch betriebsinterne Fahrten nach sich ziehen.

Die Erweiterung im Bereich Logistik muss aus betrieblichen Gründen zwingend an die bestehenden Logistikgebäude im Nordosten des heutigen Betriebsgrundstücks anschließen. Ein Standort im Osten des heutigen Betriebsgeländes ist auch erforderlich, da innerhalb des bestehenden Betriebes eine betriebsinterne ost-west-orientierte Logistikachse verläuft, an die aus betrieblichen Gründen zwingend anzubinden ist.

Aus betrieblichen Gründen ist daher für die Erweiterung eine Lage östlich angrenzend an das heutige Betriebsgelände mit Anbindung an die Bestandsgebäude im Nordosten des Grundstücks unbedingt erforderlich. Eine Anordnung dieser Gebäude an anderer Stelle, zum Beispiel südlich des heutigen Betriebsgeländes ist nicht möglich.

Für weitere Entwicklungen und als längerfristige Entwicklungsreserve sind weitere Flächen im Südosten des heutigen Betriebsgeländes im Flächennutzungsplan vorgesehen.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Gewerbegebiet Elgersweier liegt im Süden der Stadt Offenburg, westlich der Ortschaft Elgersweier und südlich des Stadtteils Uffhofen.

Westlich des Erweiterungsbereichs schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an, östlich grenzt eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche an, die aus Magerrasen und Tümpel besteht. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die teils als Ackerflächen, teils als Wiesen und Ostwiesen genutzt werden.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 156,60 m bis 157,00 m über NN.

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. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

5.2 Nutzung und Bebauung

Das bestehende Gewerbegebiet ist nahezu vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche war bisher im nördlichen Teil als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt und wurde im südlichen Teil landwirtschaftlich genutzt (Intensiv-Obstanlagen, Grünland). Der nicht in Anspruch genommene östliche Anteil der ehemaligen Ausgleichsfläche wird erhalten und entsprechend den bereits festgelegten Entwicklungszielen weiter entwickelt und gepflegt. Ein direkt an die Erweiterungsfläche angrenzender Streifen wird entsprechend dem an den Bebauungsplan angrenzenden Grün- und Ausgleichsflächenkonzept mit einem bepflanzten Wall und einer Eingrünung überplant. Die Flächen werden als externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe Anlage zum Umweltbericht).

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter und insbesondere auch auf die Arten werden in der Umweltprüfung entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB detailliert untersucht und in dem entsprechend § 2a Nr: 2 BauGB zu erstellenden Umweltbericht dargestellt (siehe Anhang zur Begründung).

5.3 Erschließung und Entwässerung

Das bestehende Gewerbegebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen und an die Leitungsnetze der Ver- und Entsorger angeschlossen. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

5.4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Die altlastenverdächtigen Flächen sind im bestehenden Plangebiet im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Im Erweiterungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen vermerkt.

5.5 Einschränkungen durch andere gesetzliche Vorschriften

Das Gewerbegebiet Elgersweier befindet sich überwiegend innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz des Flughafens Lahr und des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz des Sonderlandeplatzes Offenburg.

In der Erweiterungsfläche GE 2 des Bebauungsplans befindet sich ein Areal, das nach § 2 DSchG geschützt ist. Der Bereich der archäologischen Verdachtsflächen ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Auf der Industriegebietsfläche (GI) befindet sich ein nach der 12. BImSchV eingestuft, der Störfallverordnung unterliegender Betrieb, die Galvanikanlage der Firma Hansgrohe. Auf der Erweiterungsfläche (GI 1) sind solche Betriebe nicht zulässig.

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept für den Erweiterungsbereich

Das Gewerbegebiet wird um rund 3 ha im süd-östlichen Bereich vergrößert, um dem dort bereits ansässigen Betrieb eine Erweiterung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt die Erweiterungsfläche entsprechend dem Bestand und der geplanten

Nutzung als Industriegebiet fest, um den bestehenden Betrieb planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen im Zusammenhang mit der 9. Änderung und Erweiterung keine weiteren Änderungen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet GI 1

Auf der Erweiterungsfläche der 9. Änderung wird ein Industriegebiet mit der Bezeichnung GI 1 festgesetzt.

Die Fläche wird für logistische Nutzung benötigt und muss aus betrieblichen Gründen zwingend an die bestehenden Logistikgebäude im Nordosten des heutigen Betriebsgrundstücks anschließen, da innerhalb des bestehenden Betriebes eine betriebsinterne ost-west-orientierte Logistikachse verläuft.

Im Unterschied zum bisherigen GI sind im Bereich GI 1 keine der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegenden Betriebe oder Betriebsteile zulässig. Zudem sind im Bereich des GI 1 Betriebswohnungen ausgeschlossen um den Schutzanspruch des Wohnens (z.B. bzgl. der Lärmwerte) gewährleisten zu können.

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen sortimentsbezogenen Leitbilds für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs, werden für die Erweiterungsfläche (GI 1) wie bereits bisher im restlichen Bestandsgebiet (GE, GE 1, GE 2) des Gewerbegebietes Elgersweier, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Erweiterungsfläche GI 1 wird, in Anlehnung an die benachbarte westlich angrenzende Bestandsfläche, eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

In der westlich angrenzenden Bestandsfläche des Industriegebietes (GI) war die maximale Höhe baulicher Anlagen bisher auf 19,5 m begrenzt. Künftig liegt die Höhenbeschränkung bei 19,6 m. Diese Anpassung resultiert aus den bestehenden Gebäudehöhen. In den Bereichen der Gewerbeflächen (GE, GE 1, GE 2) liegen die Höhenbeschränkungen zwischen 11 bis 13 m am Gebietsrand und 17 bis 23,5 m im Inneren des Gebietes.

Im Erweiterungsbereich des Industriegebietes (GI 1) wird im Osten die Höhe der Gebäude auf 17 m begrenzt. Die Höhenbegrenzung berücksichtigt die betrieblichen Erfordernisse (automatisierte Logistik) in Abwägung mit den Interessen der benachbarten Ortslage Elgersweier. Die Höhenbegrenzung im Erweiterungsbereich schafft eine Abstufung der Gebäudemassen zum Landschaftsraum.

Das höhere Logistikgebäude soll durch begleitende Pflanzmaßnahmen in Form eines vorgelagerten, mit Bäumen und Gehölzen bepflanzten Walls, außerhalb des Gel-

tungsbereichs, auf städtischen Flächen, in die Landschaft integriert werden. Auf den angrenzenden Freiflächen soll ein ansprechender Erholungs- und Freiraum als Pufferzone zur Ortslage Elgersweier entstehen.

6.4 Erschließung und Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche GI 1 erfolgt über das bestehende Betriebsgelände.

Im Bereich der Erweiterungsfläche GI 1 sollen die anfallenden Oberflächenwasser auf den angrenzenden Freiflächen des städtischen Grundstücks einer Versickerung zugeführt werden. Die Versickerungsanlage berücksichtigt die naturschutzfachliche Wertigkeit der umgebenden Freiräume.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

6.5 Begrünung

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung im Bereich GI 1 erfolgt im Rahmen der externen Ausgleichsmaßnahmen. Die an die Erweiterungsfläche östlich angrenzende Grün- und Ausgleichflächenkonzeption enthält den neuen Siedlungsrand, den Ausgleich für die Eingriffe in Naturhaushalt, Landschaft und Arten sowie die Abstandsflächen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Diese beinhalten auch einen bepflanzten Wall zur Abschirmung der Ost- und Südseite des Erweiterungsbereiches. Die Begrünungsfestsetzungen werden im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet. Im Bereich des GI 1 entfallen die bisherigen Begrünungsfestsetzungen mit der Ziffer 8 großteils, da sie sich im Bereich der künftigen Baufläche befinden. Sie werden ersetzt durch die neue Festsetzung mit der Ziffer Nr. 8 im Bereich des GI 1, sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen mit der Bezeichnung E4 (siehe Anlage 4).

Dem Bebauungsplan beigelegt ist eine Konzeption zur Gestaltung der Freiflächen mit Vorschlägen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion. Sie enthält auch die zum Ausgleich des Eingriffs notwendigen Maßnahmen, sowie die zeitlich vorgezogen herzustellenden Artenschutzmaßnahmen und beinhaltet die externen Maßnahmen mit den Bezeichnungen E5 bis E13.

Um eine größere Wahlfreiheit bei den Bepflanzungen zu ermöglichen, wurde die Auflistung vorgeschriebener Baum- und Straucharten zur Bepflanzung ersetzt durch Empfehlungen. Um die einzelnen Maßnahmenbeschreibungen übersichtlich zu gestalten, erfolgen Verweise auf die entsprechenden Kapitel in der Empfehlungsliste der Stadt Offenburg. Diese wird als Anhang der Begründung beigelegt. Wo die Empfehlungsliste nicht die bisherigen Auflistungen vollständig abdecken konnte, wurde der Verweis auf die Empfehlungsliste noch ergänzt durch Angabe weniger weiterer Baumarten in den textlichen Festsetzungen.

Die extensive Begrünung von Flachdächern trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei, führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet und schafft Ersatzstandorte für den Eingriff in verschiedene Biotoptypen. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist, falls dies gewünscht ist, technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination

von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

6.6 Immissionsschutz

Im Bereich des GI 1 wird ein Emissionskontingent festgesetzt um die Wohnnutzung in den Ortslagen vor Lärm zu schützen. Hierbei wurden die Grenzwerte der TA Lärm für Reine und Allgemeine Wohngebiete zugrundegelegt.

Es werden maximal zulässige Lärmwerte pro m² Fläche festgesetzt. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem schalltechnischen Gutachten ersichtlich, das dem Anhang der Begründung beigelegt wird.

Die Geräuschkontingente einschließlich der Zusatzkontingente sind aus der folgenden Tabelle (siehe Seite 7 des Gutachtens) ersichtlich:

	Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente ^{*)} je Sektor tags / nachts dB(A)/m ²		
	A	B	C
Erweiterungsfläche	55 / 46	70 / 60	70 / 55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 26 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Sollte die Fläche im Nordosten der Erweiterung als Parkplatz genutzt werden, ist zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente eine Lärmschutzwand gemäß den Eintragungen des Bebauungsplanes notwendig. Die voraussichtliche Lärmschutzwand ist in die Planzeichnung als Hinweis aufgenommen. Die abschließende Festlegung dieser Lärmschutzmaßnahme erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zur maximalen Höhe von Einfriedigungen bleiben unverändert.

6.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Denkmalschutz

Innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen im Bereich GE 2 und GI 1 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 Vorhabens-träger zu übernehmen.

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

6.9 Kennzeichnungen

Altlasten

Im Erweiterungsbereich GI 1 gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

7. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang). Darüber hinaus werden im Umweltbericht weitere außerhalb des Geltungsbereichs liegende und zum Ausgleich erforderliche Maßnahmenflächen benannt und erläutert.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind nicht erheblich bzw. können mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

8. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Offenburg sind nicht vorgesehen. Die Erweiterungsfläche ist in städtischem Eigentum und wird von dem Betrieb erworben.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt. Maßnahmen für den Artenschutz werden zeitlich vorgezogen angelegt.

Die Kosten der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden von den Eingriffsverursachern getragen. Die Regenwasserversickerung wird in die Grün- und Ausgleichsflächenkonzeption integriert auf städtischem Gelände hergestellt. Hierdurch kann eine gut funktionierende Gesamtherstellung der Versickerungsmaßnahmen auch bei abschnittsweiser Bauausführung der Industriebauten gewährleistet werden. Es liegt die Sondersituation vor, dass das Gelände für die Regenwasserversickerung in Eigentum bleibt um den Grünzug nicht zu unterteilen.

Herstellung und Betrieb der Regenwasserversickerung wird vertraglich geregelt.

9. Flächenübersicht

Tabelle 2: Flächenübersicht

Neue Erweiterungsfläche der 9. Änderung des Bebauungsplanes	1,7 ha
Umwandlung eines Teils der Ausgleichsfläche 8 in Gewerbefläche	1,2 ha
Öffentliche Grünfläche im Süden	0,03 ha
Ausgleichsfläche 8 reduziert	0,04 ha
Gesamtfläche der Erweiterung	3 ha

Die Flächenübersicht enthält nicht die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsflächen.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin