



Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

-
1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	29.09.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	13.10.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Über die während der Offenlage und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden wird entsprechend den Stellungnahmen der Verwaltung entschieden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet Elgersweier“, 9. Änderung wird mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.
3. Das weiterentwickelte Grünkonzept wird als Grundlage für die Umsetzung beschlossen.
4. Nach einer späteren Aufgabe der Obstplantage im Zentrum des Grünbereichs zwischen der Gewerbegebietserweiterung und der Ortslage Elgersweier wird dort ein kleiner Mischwald angelegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Satzungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“ zu fassen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll die Erweiterung des bisherigen Firmengeländes der Firma Hansgrohe ermöglichen. Der Planung zugrunde gelegt wurde das Baukonzept der Firma Hansgrohe.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet neben den Baugrenzen insbesondere die Festlegung von maximalen Höhen für die Gebäude und ein Emissionskontingent, das die zulässigen Lärmwerte in dB(A) pro qm Fläche festlegt.

Die Erfordernisse der Ortschaft Elgersweier hinsichtlich Ortsrandeingrünung und Erholungsnutzung sowie die Erfordernisse von Natur und Landschaft werden innerhalb des Grünstreifens zwischen Ortslage und Gewerbefläche untergebracht. Die teilweise Inanspruchnahme der bisherigen Ausgleichsfläche wird durch neue Ausgleichsflächen in der direkten Umgebung der Erweiterungsfläche ersetzt. Lediglich neue Eingriffe in die Bodenfunktionen müssen, da auf Elgersweierer Gemarkung für die neu hinzugekommene Ausgleichsmaßnahme geeignete Flächen fehlen, im weiteren Umkreis kompensiert werden.

Die Abwägung der im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wird in Kapitel 7 ausführlich dargestellt.

Anschließend werden die Ergebnisse der Abstimmungen mit dem Ortschaftsrat zum Grünkonzept nochmal zusammengefasst. Die verschiedenen von der Bürgerschaft und dem Ortschaftsrat vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Verlaufe des Planungsprozesses vertieft auf ihre Umsetzbarkeit, insbesondere auch unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die einzelnen Maßnahmen, überprüft und liegen als „Fortgeschriebenes Grünkonzept“ (s. Anlage 5) vor. Eine ausführliche Beschreibung findet sich in Kapitel 10 der Vorlage.

Ein wesentlicher Inhalt des Grünkonzepts sind die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, deren Herstellung gesetzlich vorgeschrieben ist. Hierzu zählen auch die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Direkt an der Grenze zum Erweiterungsbereich der Firma Hansgrohe ist auf städtischem Grundstück die Errichtung eines 4 m hohen bepflanzten Walls vorgesehen, der vor allem zur optischen Abschirmung des Betriebsgeländes gegenüber der Ortslage von Elgersweier dient. Innerhalb der Ausgleichsflächen werden Versickerungsflächen angelegt, in die das auf der Erweiterungsfläche anfallende unverschmutzte Regenwasser geleitet wird.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Die im zukünftigen Grünbereich bereits vorhandene Obstbaumpflanzung soll, soweit sie nicht durch die Betriebserweiterung sowie die Anlage der Versickerungsmulde und den Wall in Anspruch genommen wird, erhalten bleiben, solange ihre Ertragsfähigkeit besteht, zumal sie dadurch bereits jetzt eine Eingrünung der geplanten Erweiterungsfläche darstellt. Nach Aufgabe der Anlage (nach ca. 20 bis 25 Jahren) wird dort ein Mischwäldchen angepflanzt. Die an der Kreuzwegstraße östlich der geplanten Erweiterung bereits früher angelegten restlichen Ausgleichsflächen sowie der Baumbestand an der Kreuzwegstraße bleiben bestehen.

2. 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.

3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“ dient der Betriebserweiterung und Standortsicherung der bereits im Gebiet ansässigen Firma „Hansgrohe“.

Bei der Bebauungsplanerweiterung nach Osten waren die betrieblichen Anforderungen der Firma „Hansgrohe“ in Einklang zu bringen mit den Anforderungen der Ortschaft Elgersweier unter Berücksichtigung der vorhandenen hochwertigen Freiflächen.

4. Städtebauliches Konzept und Baukonzept der Fa. Hansgrohe

Im Folgenden wird der Sachstand des Verfahrens in den Kapiteln 4, 5 und 9 nochmals ausführlich dargestellt. Zudem wird auf die Vorlage 212/13 verwiesen.

Die vorliegende Planung sieht eine Erweiterung des Industriegebietes nach Osten vor. Die vorliegende Dimensionierung der Fläche geht aus dem Prozess des öffentlichen Meinungsforums hervor (siehe auch Vorlage Nr. 167/12) und wurde seither im Süden, südlich der bisherigen Gewerbegebietsgrenze, nochmals aufgrund geänderter Planungen der Firma Hansgrohe reduziert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Aktuelle Grundlage für die Planung ist das Bebauungskonzept der Firma Hansgrohe mit Planstand vom Dezember 2013, das im Juli 2014 nochmals aktualisiert wurde (siehe Anlage 2). In den aktuellen Plan ist der zunächst vorgesehene 1. Bauabschnitt (im Plan rot schraffiert) eingetragen. Das Bebauungskonzept bleibt ansonsten unverändert zum Stand der Offenlage.

Die Planung integriert ein mit der Ortschaft Elgersweier abgestimmtes Ausgleichsflächen- und Grünkonzept sowie ein Schallgutachten, das zur planungsrechtlichen Beurteilung hinsichtlich des Schutzbedarfs der nächstliegenden Wohnlagen erforderlich ist. Der Abstand zwischen Betrieb und Ort ist gegenüber dem letzten im Meinungsforum gezeigten Plan unverändert geblieben.

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

Auf der Erweiterungsfläche sind Gebäude mit Höhen zwischen 12 und 17 m geplant. Die künftige Nutzung beinhaltet Lager- und Logistikflächen, in einem Teilbereich soll ein Hochregallager entstehen. Den östlichen Abschluss des Betriebsgeländes bildet die erforderliche Feuerwehrumfahrung.

Nördlich der Gebäude ist die Verladung und Abfahrt der LKW (Warenausgang) sowie ein Parkplatz für die Mitarbeiter geplant. Die bisherige Zufahrt von der Kreuzwegstraße bleibt bestehen. Im Südwesten des Geländes entsteht im Zuge späterer Bauabschnitte eine neue Zufahrt (über die Carl-Zeiss-Str.), über die auch die LKW-Andienung (Wareneingang) abgewickelt wird. Die Realisierung der Maßnahmen soll bauabschnittsweise erfolgen, angepaßt an die betrieblichen Erfordernisse der Firma Hansgrohe.

Als Ergebnis des immissionschutzrechtlichen Gutachtens werden im Norden und Osten auf dem Gelände der Firma Hansgrohe im Bereich des Parkplatzes für diese Nutzung Lärmschutzwände vorgesehen.

Die Baumpflanzungen am Rande der Industriegebietsfläche im Osten und Süden dienen der Eingrünung des Industriegebietes und Schaffung eines Übergangs zur Landschaft. Gleiches gilt für den neu anzulegenden begrüneten Wall entlang der Ostseite bzw. Südseite.

Der landwirtschaftliche Weg, der entlang der bisherigen östlichen Gebietsgrenze verläuft und der auch als Fuß- und Radwegeverbindung nach Zunsweier genutzt wird, muss verlegt werden und soll künftig innerhalb des geplanten Grünkonzeptes den Bestandsweg südlich des Hansgrohe-Geländes mit dem Weg „Am Sauwald“ verbinden (siehe auch Grünkonzept, Kapitel 9).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

5. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung für den Bebauungsplan

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans (siehe Anlagen 3 und 4) sieht vor, im Anschluss an die bestehende Grundstücksgrenze das Betriebsgelände der Firma Hansgrohe zwischen 80 und 90 m nach Osten (schräger Verlauf der Grundstücksgrenze) zu erweitern. Grundlage ist das Bauungskonzept der Firma Hansgrohe (siehe Anlage 2 und Kapitel 3). Der zugehörige Bebauungsplanentwurf wird in Anlage 3 als Ausschnitt dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt die Erweiterungsfläche in Fortführung der westlich benachbarten Fläche als Industriegebiet fest, um die Betriebserweiterung zu ermöglichen. Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten soll wie auch bisher im Bestandsgebiet ausgeschlossen werden. Als maximale Höhenbeschränkung werden 17 m festgesetzt.

Für die Erweiterungsfläche wird ein Emissionskontingent festgesetzt, das die zulässigen Lärmwerte in dB(A) pro qm Fläche festlegt. In den Bebauungsplan integriert und dargestellt wurden außerdem notwendige Schallschutzmaßnahmen im Norden und Osten der Erweiterung für den Fall einer Erweiterung der Parkierungsfläche, wobei die genaue Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren festzulegen ist.

Außerhalb des Betriebsgeländes sind Baumpflanzungen zur Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes im Süden vorgesehen und östlich angrenzend eine Bepflanzung des neu anzulegenden Walls. Diese Maßnahmen werden als externe, östlich des Geltungsbereichs befindliche Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan integriert (siehe Lagepläne Anlagen 5 und 8).

Teile der bisherigen Ausgleichsfläche mit der Nummer 8 (siehe Planzeichnung) sollen zur Industriegebietsfläche umgewidmet werden. Der nördliche Teil der Fläche mit straßenbegleitendem Baumbestand verbleibt als reduzierte Fläche mit der Nummer 8. Der verbleibende Teil der Fläche soll erneut als externe Ausgleichsfläche (E 4) festgelegt werden. Weitere externe Ausgleichsflächen werden als externe Maßnahmen mit der Bezeichnung E5 bis E13 im Bebauungsplan den Eingriffen zugeordnet und ausführlich im Umweltbericht beschrieben.

Das an die Erweiterungsfläche angrenzende Grünkonzept ist in Anlage 8 abgebildet. Das Konzept umfasst den gesamten Bereich zwischen Erweiterungsfläche und Ortschaft bzw. Sportflächen der Ortschaft. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind in einer Größenordnung von ca. 8,5 ha in das Grünkonzept integriert und müssen teilweise als vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz vor Beginn der Baumaßnahmen realisiert werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Die Flächen für Regenwasserversickerung / -rückhaltung sind ebenfalls in das Grünflächenkonzept integriert und werden auf dem städtischen Grundstück außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, unter anderem um die bauabschnittsweise Realisierung der Baumaßnahmen und die vorgezogene Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen besser koordinieren zu können. Die Durchführung der Maßnahme wird zwischen der Stadt Offenburg und der Firma Hansgrohe vertraglich geregelt.

Die Gesamtfläche der neuen gewerblichen Erweiterung beträgt 3 ha, die Fläche der zum Geltungsbereich neu hinzukommenden Baugebietsfläche 1,7 ha.

Im Bestandsgebiet bleiben die Inhalte des Bebauungsplans, abgesehen von der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ziffer 8 (Ausgleichsfläche), sowie der Höhenfestsetzung (geringfügige Erhöhung der zulässigen Höhe um 0,1 m) im südöstlichen Teil des bestehenden Industriegebietes, unverändert zum Stand der achten Änderung.

6. Bisher durchgeführte Verfahrensschritte

09.05.2012	Sitzung des Ortschaftsrates Elgersweier
21.05.2012	Vorberatung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss
25.06.2012	Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat
11.09.2012 – 09.10.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf
11.06.2012	Bürgerinformation in Elgersweier
17.09.2012	Erstes öffentliches Meinungsforum in Elgersweier
29.10.2012	Zweites öffentliches Meinungsforum in Elgersweier
14.01.2013	Sitzung des Ortschaftsrates Elgersweier
16.01.2013	Kenntnisnahme der Ergebnisse des Meinungsforums und Vorberatung zur Fortführung des Verfahrens im Planungsausschuss

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

28.01.2013	Kenntnisnahme der Ergebnisse des Meinungsforums und Beschluss zur Fortführung des Verfahrens im Gemeinderat
20.03.2013	Beratung des Ortschaftsrates
26.03.2014	Vorberatung zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Planungsausschuss.
07.04.2014	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs durch den Gemeinderat.
22.04. – 22.05.2014	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

7. Ergebnis der 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 22.04.-22.05.2014 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.

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Elgersweier eine Anregung vorgebracht, die inhaltlich zur 9. Änderung gehört. Diese Anregung wird im Folgenden hier behandelt.

7.1.1 Herr ██████████, ██████████, 77656 Offenburg

Schreiben vom 03.01.2014

Zum ersten muss ich Sie auf eine gravierende Ungereimtheit aufmerksam, Lt. Offenlage gibt es nämlich eine 9. Änderung des Bebauungsplanes, auf dessen Grundlage in Ihrem Auftrag ein Landschaftsplaner ein Grüngürtelkonzept zwischen Dreschschopf und der Bebauungsplangrenze nach 9. Änderung am 18.9.13 an einem runden Tisch in der Ortsverwaltung Elgersweier vorgestellt hat. Hier stimmt ja wohl etwas nicht. Die Veröffentlichung vom 16.11.2013 im Offenblatt wäre damit hinfällig und müsste neu aufgelegt werden.

Mir liegen des Weiteren wissenschaftliche Unterlagen vor, die die jetzige Ausgleichsfläche als von Biotopen bestimmt bezeichnen.

Im Weiteren sind in der jetzigen Ausgleichsfläche Vorkommen in der Fauna und Flora vorhanden, die von artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Bedeutung

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

sind und meines Erachtens die teilweise Bebauung der jetzigen Ausgleichsfläche verbieten. Im Einzelnen:

*Von der Flora sind einige vorkommende Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung wie das Mauer-Gipskraut (*Gypsophila muralis*), der Sumpfuendel (*Lythrum portula*) sowie der Ysop Weiderich (*Lythrum hyssopifolia*). Diese Pflanze kommt in Mitteleuropa nur selten vor und steht auf der Roten Liste Deutschland in Kategorie 2 (stark gefährdet).*

Bei der Fauna gibt es weitere relevante Beispiele:

In der Vogelfauna kann der Verlust von Brutrevieren bei Rote - Liste - Arten zu Verbotstatbeständen nach § 44 des BNatSchG führen(so wurde auch der in B.-W. stark gefährdete Kuckuck nachgewiesen). Auf der Homepage der beauftragten Landschaftsplaner reuessieren diese mit erfolgreicher Umgehung der Verbotstatbestände nach § 44.

*Bei der vorhandenen Reptilien- und Amphibien-Fauna sind die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie die Kreuzkröte (*Bufo calamita*) zu erwähnen, die unter die FFH-Richtlinie Anhang IV fallen und daher streng geschützt sind.*

*Bei der Schmetterlings -und Heuschreckenfauna sind zwei Arten hervorzuheben. Es findet sich bei den Schmetterlingen der dunkle-Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Maculinea nausithous*) er steht ebenfalls im Anhang IV der FFH - Richtlinien. Des Weiteren wurde die italienische Schoenschrecke(*Calliptamus italicus*) nachgewiesen. Sie gilt nach der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt und steht auf der Roten-Liste Deutschland unter Kategorie 1 (d.h. vom Aussterben bedroht). Sie kommt im RP - Freiburg - Bezirk nur noch vereinzelt im Kaiserstuhl vor.*

Des Weiteren gibt es auf der Ausgleichsfläche eine ausgedehnte Wildbienen-Fauna, einige der Arten finden sich auf der Roten Liste des Landes Baden-Württemberg und der Bundesrepublik Deutschland...

Der Bebauungsplan entspricht meines Erachtens nicht den gesetzlichen Vorschriften des Landes Baden- Württemberg, der BRD sowie EU-Vorgaben.

Vor kurzem versandte die Fa. Hansgrohe einen Flyer an die Elgersweierer - Bevölkerung mit dem Titel „auf Gute und sichere Nachbarschaft“ und erwähnte dabei die gefährlichen Stoffe Chromsäure, Nickelchlorid sowie Nickelsulfat. Chromsäure steht auf der ECHA-Kandidatenliste von Stoffen mit sehr hohen Bedenken für die weitere Zulassung, soweit ich informiert bin, will die EU die Zulassung evtl. mit dem Jahre 2017 beenden. Die Abstandsregelung der EU besagt, dass ein Sicherheitsabstand von 300 m zu bewohnten Gebieten (bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen) bei Galvanisierung im industriellen Bereich vorhanden sein muss (ab Grenze des Firmengeländes). Ich weise auf ein letztinstanzliches Urteil des EU - Gerichtshofes in Straßburg hin, das auf Antrag der Fa. Merck Darmstadt der Stadt Darmstadt einen Bebauungsplan für eine Gartencenterfirma 250 m vor den Toren der Fa. Merck für nichtig erklärte, weil die Abstandsregelung nicht eingehalten worden war. Das Wirtschaftsministerium des Landes Baden- Württemberg weist in seinen Empfehlungen für die Bauleitplanung eindringlich auf die Einhaltung dieser Abstandsregelungen hin.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Stellungnahme der Verwaltung

Allgemein

Die Flächenerweiterungen zum Gewerbegebiet Elgersweier wurden lt. Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2012 in zwei getrennten Verfahren behandelt. Die 8. Änderung beinhaltet die Flächenerweiterung der Firmen „Peter Huber Kältemaschinenbau“ und „Kiefer und Beck Ladeneinrichtungen“, die hier vorliegende 9. Änderung beinhaltet die Flächenerweiterung der Firma „Hansgrohe“.

Die Stellungnahme mit Schreiben vom 03.01.2014 bezieht sich inhaltlich auf die „9. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Elgersweier“ in Elgersweier (Erweiterung Firma Hansgrohe), wurde jedoch im Zuge der erneuten Offenlage zur „8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Elgersweier“ abgegeben. Aufgrund des inhaltlichen Bezuges zur 9. Änderung wird die Stellungnahme nachfolgend behandelt:

Verfahren

Die Veröffentlichung vom 16.11.2013 bezieht sich auf die erneute Offenlage der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Elgersweier“, ist unabhängig von der 9. Änderung zu betrachten, und ist somit nicht hinfällig.

Umweltbericht / Artenschutz

Die aufgeführten Arten sind sämtlich vom beauftragten Planungsbüro in den zurückliegenden Jahren kartiert worden und den hierzu bereits vorgelegten Unterlagen zu entnehmen. Die kartierten Arten sind im Umweltbericht / Anhang mit Bereich des Fundorts, der nachgewiesenen oder geschätzten Anzahl der Individuen, der Einstufung in den Roten Listen Baden-Württembergs und Deutschlands und mit ihrem jeweiligen Schutzstatus nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Umweltbericht zur 9. Änderung aufgelistet und bewertet. Soweit es sich um streng geschützte Arten nach Anhang IV / FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten handelt, wurden diese einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz unterzogen. Diese liegt dem Umweltbericht zur 9. Änderung als Anhang bei. Die genannten Arten wurden vom beauftragten Fachplanungsbüro erfasst und bewertet. Auf Grundlage dieser Erfassungen und Bewertungen wurde der Eingriff rechnerisch bilanziert und eine entsprechende naturschutzrechtliche Ausgleichskonzeption entwickelt. Diese beinhaltet auch vorgezogen anzulegende Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz.

Auch wenn die oben genannten geschützten Arten im Gebiet erfasst wurden, wird, da vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden und ein artenschutzrechtlicher Ausgleich damit erbracht wird, den wirtschaftlichen Belangen der Vorrang eingeräumt und die Planung damit aufrecht erhalten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Zur Verwendung „gefährlicher Stoffe“ / Störfallbetrieb

Die Erweiterungsfläche dient der Betriebserweiterung der Firma „Hansgrohe“. Die Firma betreibt auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände eine Anlage, die der Störfallverordnung unterliegt. Die Benennung der „gefährlichen Stoffe“ resultiert aus einem Flyer der Firma Hansgrohe, der im Zusammenhang mit Auflagen aus dem zur Genehmigung erforderlichen Sicherheitsbericht an die Bevölkerung verteilt wurde. Die genannten Stoffe werden bei der Galvanisierung innerhalb des bestehenden Betriebsgebäudes verwendet. Eine Betroffenheit der Erweiterungsfläche ergibt sich nicht. Es erfolgt auch keine Anlieferung der o.g. Stoffe auf der Erweiterungsfläche.

Auf der Erweiterungsfläche wird keine weitere, der Störfallverordnung unterliegende Anlage errichtet, daher gehen von der Erweiterungsfläche auch keine schädlichen Umweltauswirkungen o. ä. im Sinne der EU-Richtlinie 96/82/EG aus. Dies wird durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (siehe Textteil zum Bebauungsplan B 1.4) im Bebauungsplan gesichert. In Bezug auf die Störfallsituation ergeben sich demnach auch keine negativen Auswirkungen auf die umgebenden Wohngebiete.

Ein Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich nicht.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein

Schreiben vom 17.04.2014

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:

Die Planung, mit der die Stadt Offenburg dem Unternehmen Hansgrohe ermöglichen möchte, eine betriebliche Entwicklung in den räumlich angrenzenden Bereichen vorzunehmen, wird weiterhin begrüßt. Damit kann ein maßgeblicher Beitrag zur Zukunftssicherung des Unternehmens am Standort Offenburg geleistet werden.

Begrüßt wird auch die Ausweisung der Erweiterungsfläche ("GI 1 ") als Industriegebiet, da dies dem produzierenden Unternehmen die größtmöglichen Freiheitsgrade zugesteht.

Im neuen Bereich GI 1 sollen Betriebsbereiche nach Störfallverordnung nicht zulässig sein. Hansgrohe in Offenburg ist ein so genannter Störfallbetrieb. Nach Information der Stadt Offenburg (Frau Schaumburg) werde die Fläche jedoch ohnehin für das Logistikzentrum des Betriebs benötigt, der vorgenannte Ausschluss sei mit Hansgrohe abgestimmt. Daher werden diesbezüglich keine Bedenken geäußert. Angeregt wird, den Ausschluss noch näher zu begründen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Firma Hansgrohe betreibt auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände eine Anlage, die der Störfallverordnung unterliegt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Der Nutzungsausschluss im Bebauungsplan auf der Erweiterungsfläche dient dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung. Durch den Ausschluss können auch künftig die durch einen Störfallbetrieb möglichen negativen Auswirkungen auf die umgebenden Wohngebiete vermieden werden. Seitens der Firma Hansgrohe bestehen keine Einwände gegen den Nutzungsausschluss. Die Begründung wird ergänzt.

7.2.2 Badenova AG & Co. KG

Schreiben vom 23.04.2014

Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 26.09.2012.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 26.09.2012 wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung abgegeben und weist auf bestehende Anlagen der Badenova AG hin. Die Anlagen liegen außerhalb der Erweiterungsfläche und wurden zudem im angrenzenden Freiflächenkonzept berücksichtigt.

7.2.3 Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21 Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz

E-Mail vom 02.05.2014

Unter der Voraussetzung, dass die Belange des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes in der Planung hinreichend berücksichtigt werden können und keine Betroffenheit des Artenschutzes dem Vorhaben entgegensteht, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken und Anregungen zu o.g. Bebauungsplan.

Ergänzend verweisen wir auf unsere Stellungnahmen im Zuge des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.

Stellungnahme der Verwaltung

Immissionsschutz

Die Erweiterung des Gewerbegebiets hält einen Abstand von rund 250 m Metern zur nächstgelegenen Wohnbebauung ein. Auf Grund dieses Abstands ist eine gewerbliche Nutzung unter Beachtung der einschlägigen Normen wie der DIN 18005 grundsätzlich möglich. Eine genauere Überprüfung der Lärmsituation wurde im Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Ein Lärmgutachten wurde erarbeitet. Das Ergebnis ist eine Lärmkontingentierung für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes, die durch die Festsetzung im Bebauungsplan sicherstellt, dass eine Gewerbeansiedlung möglich ist, ohne die angrenzenden Wohngebiete zu stören.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Die Erweiterungsfläche soll einer Erweiterung der Firma Hansgrohe dienen. Das Unternehmen unterliegt der Störfallverordnung. Dies ist durch das Vorhandensein einer der Verordnung unterstehenden Anlage auf dem bisherigen Betriebsgelände begründet.

Im Erweiterungsbereich sollen ausschließlich die firmeneigene Logistik und Lagerflächen untergebracht werden. Die der Verordnung unterstehende Anlage befindet sich auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände, sie bleibt dort künftig auch bestehen und wird nicht auf die Erweiterungsfläche verlagert. Es wird dort auch keine der Störfallverordnung unterstehende Anlage neu errichtet. Dies wird durch Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf die Wohngebiete bzw. neue Sachverhalte ergeben sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets in Bezug auf die Störfallsituation demnach nicht.

Natur- und Landschaftsschutz sowie Artenschutz

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Soweit erforderlich wurden hierzu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan übernommen.

Betroffenheiten des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt, die dem Umweltbericht als Anhang beigefügt ist. Es wurden vorgezogen anzulegende Maßnahmen für den Artenschutz (sogenannte CEF-Maßnahmen) benannt. Diese werden zeitnah hergestellt und müssen ihre Funktion vor Beginn des geplanten Eingriffs erfüllen. Die entsprechenden Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Die Belange des Immissionsschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes werden hinreichend berücksichtigt – der Anregung wurde damit gefolgt.

7.2.4 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege

Schreiben vom 05.05.2014

Auf die Belange der archäologischen Denkmalpflege wird im Textteil des Plans hingewiesen.

Gegen die vorliegende Planfassung bestehen von Seiten der Denkmalpflege keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Belange der Denkmalpflege wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

7.2.5 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft

Schreiben vom 12.05.2014

Der Erweiterungsbereich der 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier" umfasst eine Vergrößerung im östlichen Bereich, die sich in das Grundstück F1St.Nr. 783/9 hinein erstreckt. Durch das Plangebiet werden ca. 3,07 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).

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. Die Standorte des Rheintals mit ihrer ebenen Lage, guten Böden und optimaler Wasserversorgung sind die Orte, die eine weitgehend ressourcenschonende Produktion von hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen in der Region erlauben.

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.

Das Grundstück F1St.Nr. 783/9 verfügt über eine Katasterfläche von 23,64 ha, wovon 7,20 ha von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden. Vom Verlust dieser Fläche sind 5 landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Fläche als Getreidefläche (1,06 ha), Grünlandfläche (1,22 ha), Streuobstfläche (1,03 ha), Intensivobstfläche (1,55 ha) und Beerenobstfläche (2,34 ha) nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind den Bewirtschaftern gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch landwirtschaftliche Obstbauflächen begrenzt. Zu diesen angrenzenden landwirtschaftlichen Sonderkulturen ist ein Immissionsschutzstreifen von 20 m zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Kultur erforderlich, um einen ausreichenden Schutz der Anwohner vor Pflanzenschutzmittel-Abdrift zu gewährleisten. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Dieser kann bei Pflanzung einer 2 bis 3-reihigen, dichten, mindestens 1,80 m-2,50 m hohen Abschirmhecke auf zwei Drittel, d.h. auf 13 m vermindert werden. Ein solcher Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

Im Umweltbericht sind unter Nr. 6.2 Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die die Anlage einer Lehmwand für Wildbienen, eine "bläulingsgerechte" Grünlandpflege auf rund

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

3 ha, die Entwicklung von Magerrasen auf knapp 0,5 ha, die Anlage von unkrautreichen Ackerflächen mit Tümpeln (0,5 ha) und die Entwicklung von Feldgehölzen/Einzelbäume (knapp 0,4 ha) umfassen und die auf dem Grundstück Flurstück Nr. 783/9 realisiert werden sollen. Dieses Grundstück wird, wie bereits erwähnt, von 5 landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet und dient diesen als Getreidefläche, Grünlandfläche, Streuobstfläche, Intensivobstfläche und Beerenobstfläche. Somit können diese Betriebe einen weiteren Flächenentzug erfahren.

Infolge des andauernden Verlustes landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen durch Bebauungsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen in dieser Form abzulehnen.

Die Erhaltung produktionsorientierter Flächen (Ackerflächen) und der Schutz des fruchtbaren Ackerlandes liegen im Interesse der Allgemeinheit und sind zur Stabilisierung der landwirtschaftlichen Betriebe von großer Bedeutung. Die Flächen sind in die Betriebsplanungen integriert und bilden mit den angrenzenden Flächen sinnvolle arbeitswirtschaftliche Produktionseinheiten.

Hinsichtlich dieser vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ist deshalb aus landwirtschaftlicher Sicht zu prüfen, ob die Extensivierungen der Flächen gegen eine Aufwertung vorhandener Maßnahmen, z.B. in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Natura 2000-Gebieten ausgetauscht werden können. In diesen Gebieten sind Flächen mit hohem Aufwertungspotential in großer Anzahl vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der als Quelle genannte „Landschaftsplan 2004, Karlsruhe Plansatz 3.3.2.2.“ ist uns weder bekannt, noch betrifft er das Gebiet der Stadt Offenburg.

Die geplante Erweiterung der reinen Gewerbegebietsfläche in das Flurstück Nr. 783/9 hinein hat einen Umfang von ca. 3,07 ha. Es werden davon ca. 1,67 ha bereits heute nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dieser Teil wurde im Jahr 2009 als naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ökokontofläche unter anderem als Magerasen mit Tümpeln angelegt und wird seitdem extensiv gepflegt. Lediglich die restliche Fläche von ca. 1,4 ha wird derzeit als Obstanlage und mehrjährige Sonderkultur von einem Landwirt bewirtschaftet.

Die geplante Erweiterung basiert auf dem Bedarf eines bereits jetzt in unmittelbarer Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebs. Es bietet sich daher bei Erweiterung des bestehenden Standorts keine andere Möglichkeit, als in die umgebenden Außenbereichsflächen einzugreifen. Die Standorte des Rheintals sind wie allgemein angemerkt also nicht nur als landwirtschaftliche Produktionsstätten, sondern aufgrund der bereits vorhandenen guten Infrastruktur gerade auch als Standorte für Gewerbebetriebe attraktiv.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Zu dem oben beschriebenen Erweiterungsbedarf durch die Gewerbeflächen an sich kommen auf dem gleichen Flurstück die östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konzipierten naturschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen hinzu. Die Lage dieser Flächen in direkter Nachbarschaft zum Eingriffsort auf Gemarkung der Ortschaft Elgersweier ist aus fachlicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll angeordnet, zumal es sich um Flächen für den Artenschutz handelt, die auch der Elgersweierer Bürgerschaft zur Erholung zur Verfügung stehen sollen. Die Platzierung wurde durch die Ortschaft ausdrücklich begrüßt, da der bereits jetzt zwischen Gewerbegebiet und Ortschaft liegende Grünbereich durch die geplante Erweiterung zwar verschmälert wird, durch die Umgestaltung jedoch für die Bürger besser erlebbar und nutzbar werden soll.

Die östlich des Geltungsbereichs liegende Obstbaumanlage wird zur Errichtung eines das Betriebsgelände abschirmenden bepflanzten Walls, zur Anlage der notwendigen Regenwasserversickerungsfläche sowie zur ersatzweisen Führung eines entfallenden landwirtschaftlichen Weges teilweise beansprucht, nicht jedoch für weitere Ausgleichsflächen. Um wirtschaftliche Härten für den Pächter der Obstanlage zu minimieren ist es vorgesehen, dass der verbleibende Teil der Anlage bis zum Ende der Ertragsfähigkeit weiter bewirtschaftet werden kann. Danach ist vorgesehen, diese Fläche aufzuforsten, um den durch die Anlage bereits heute gegebenen Sichtschutz fort zu führen.

Auf die Schaffung eines 20 m breiten Immissionsschutzstreifens an der Ostseite der geplanten Erweiterung wird verzichtet, da in diesem Bereich ohnehin ein 4 m hoher bepflanzter Wall errichtet wird, der die Erweiterung des Gewerbegebiets vor allem optisch in Richtung der Ortslage Elgersweier abschirmen soll. Es ist davon auszugehen, dass dieser Wall eine etwaige Spritzmittelabdrift aus der benachbarten Obstanlage auf das Betriebsgelände abfangen wird. Darüber hinaus ist ohnehin die Einrichtung von Wohnungen im Erweiterungsbereich unzulässig.

Die Mehrzahl der angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen, wie z.B. die bläulingsgerechte Wiesenpflege für bestimmte, im Gebiet vorhandene streng geschützte Falter, oder die Anlage von Tümpeln für die Kreuzkröte dienen dem Artenschutz, dessen Belang nicht der Abwägung unterliegt und auf Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes basiert. Die Herstellung dieser Flächen muss in einem bestimmten Radius um den Eingriffsort erfolgen, um die lokale Population stützen zu können. Eine Herstellung auf beliebiger Fläche in weiterer Entfernung ist daher nicht sachgerecht.

Die Suche nach Ausgleichsflächen in „Natura 2000“-Gebieten wird im Prinzip als sinnvoll erachtet. In den „Natura-2000“-Gebieten werden jedoch ebenfalls sehr viele Flächen von Landwirten bewirtschaftet. Hier wäre die Betroffenheit der Landwirtschaft bei einer Heranziehung als Ausgleichsfläche also ähnlich wie außerhalb der Schutzgebiete, zumal die Landwirtschaft in ihrer jeweiligen Bewirtschaftungsform in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

diesen Gebieten Bestandsschutz genießt. In Naturschutzgebieten 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 Anregung wird daher nicht berücksichtigt.

7.2.6 Elektrizitätswerk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH

E-Mail vom 16.05.2014

Zur 9. Änderung des Bebauungsplans verweisen wir auf unser Schreiben vom 17.09.2012.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 17.09.2012 ging im Rahmen der erneuten Offenlage der 8. Änderung des Gewerbegebietes Elgersweier ein. Hier wurden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

7.2.7 Kabel BW

E-Mail vom 16.05.2014

Zum Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 06.12.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 06.12.2012 ging im Rahmen der erneuten Offenlage der 8. Änderung des Gewerbegebietes Elgersweier ein. Hier wurden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

7.2.8 Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“

E-Mail vom 19.05.2014

Die entwässerungsrelevanten Belange sind in den textlichen Festsetzungen, Abschnitt D, Punkt 7 aus unserer Sicht grundsätzlich berücksichtigt.

Zwecks Klarstellung bitten wir jedoch, die Formulierung noch wie folgt (unterstrichen) zu ergänzen:

„7. Grundwasserschutz / Entwässerung / Versickerung

Entwässerung / Versickerung

Für das anfallende Niederschlagswasser ist durch den Grundstückseigentümer die vollständige Versickerung vorzusehen, sofern keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist durch den Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis einzuholen. Ist eine Versickerung nicht möglich oder nicht zulässig, ist das Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür sind Einleitungsbeschränkungen zu beachten, die

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Das anfallende Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation der Stadt Offenburg einzuleiten.“

Die in der Gemeinderatsvorlage Nr.212/13 abgegebenen Stellungnahme der Verwaltung auf die Anregungen des AZV vom 05.10.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben Sie uns freundlicherweise ebenfalls nochmals zukommen lassen. In der nächsten GR-Vorlage wird eine ähnliche Stellungnahme der Verwaltung voraussichtlich auch bezüglich der aktuellen (s.o.) Stellungnahme des AZV zur Offenlage enthalten sein?

Wir möchten Sie bitten, in diesem Fall die nachfolgenden Änderungen vorzunehmen (rot), da die zu streichenden Inhalte nach unserer Meinung noch nicht sicher sind.

„Stellungnahme der Verwaltung

Das im Bereich der Erweiterung anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht auf Betriebsgelände versickert oder behandelt wird, nach Osten in die benachbarten Ausgleichsflächen geleitet werden und dort ~~innerhalb eines aufgeweiteten Grabens~~ versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit der Böden in diesem Bereich ist bereits gutachterlich ermittelt worden. ~~Ein Notüberlauf in nördlich angrenzende Grabensysteme ist vorgesehen.~~

Aussagen hierzu sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Pkt. 7 getroffen worden. ~~Die Lage des aufgeweiteten Grabens zur Versickerung ist im beigefügten Grünkonzept dargestellt.~~

Das anfallende Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Die weitere Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die betreffende Firma.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden ergänzt.

7.2.9 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Schreiben vom 19.05.2014

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

I. Abwasserentsorgung

*Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan
Wir weisen darauf hin, dass wir im Zuge unserer Stellungnahme zur 8. Erweiterung dem Bebauungsplan mit dem Hinweis auf die fehlenden Angaben bezüglich der Regenwasserbehandlung nicht zustimmen konnten. Hierzu sind bislang keine Ergänzungen von Seiten der Stadt Offenburg vorgenommen worden. Daher bleiben unsere Bedenken gegen die fehlenden Angaben bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung weiterhin bestehen.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

In der uns nun vorliegenden 9. Änderung sind die fehlenden Angaben bezüglich der Regenwasserbehandlung allerdings aus folgendem Grund nicht von Belang. Das gesamte Oberflächenwasser des Erweiterungsbereichs soll auf dem Grundstück Flst.-Nr. 783/9 versickert und nicht in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies ist auch aus einer Voranfrage zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Dachflächenwasser der Erweiterungsfläche GI 1 zu entnehmen, welche die Firma Hansgrohe SE im Februar 2014 der unteren Wasserbehörde vorgelegt hat. Hiernach fällt lediglich das Oberflächenwasser der Dachflächen als zu versickerndes Abwasser an. Soweit sich nichts an dem vorgelegten Entwurf ändert und die Versickerung des Dachflächenwassers gemäß dem allgemein gültigen Regelwerk sowie den Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser aus Siedlungsgebieten der LUBW erfolgt, ist keine Grundwassergefährdung zu befürchten. Eine Versickerung ist somit grundsätzlich zulässig. Im Hinblick auf die vorgesehene Versickerungsanlage weisen wir darauf hin, dass es sich hierbei um eine abwassertechnische Anlage handelt, die dauerhaft funktionieren und entsprechend gewartet und unterhalten werden muss. Inwieweit die beabsichtigte Nutzung der Ausgleichsfläche mit der Errichtung einer abwassertechnischen Anlage (hier Versickerungsanlage) vereinbar ist, empfehlen wir vor einer verbindlichen Festlegung nochmals zu prüfen. Von der Anpflanzung von Obstgehölzen im Bereich der Versickerungsfläche ist abzusehen. Wir gehen davon aus, dass der im Textteil des Bebauungsplans unter E.4. vierter Spiegelstrich beschriebene zeitweise wasserführende Tümpel nicht Bestandteil der Versickerungsanlage ist. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für das gezielte Versickern von Niederschlagswasser in Gewerbegebieten die wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen ist. Bitte berücksichtigen Sie, dass der unter D.7. des Textteils angeführte §45b Abs. 3 WG im seit dem 1. Januar 2014 geltenden Wassergesetz Baden-Württemberg nicht mehr existiert. Sinngemäß sind die Aussagen im §55 Abs. 2 WHG zu finden. Bezüglich der Regenwasserbehandlung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet ist nach Aussage von Herrn Mößler vom AZV Raum Offenburg der Bau eines Bodenfilters vorgesehen. Der Planungsauftrag für den Bau des Bodenfilters sei bereits vergeben. Hierzu möchten wir erwähnen, dass für den Bau einer Regenwasserbehandlungsanlage das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn herzustellen ist. In diesem Zusammenhang bitten wir den AZV Raum Offenburg uns in die Planung einzubinden.

II. Bodenschutz

1. Sachstand

1.1 Kompensationsdefizit

Die 9. Änderung des Bebauungsplangebiet 'Gewerbegebiet Elgersweier' umfasst eine Fläche von ca. 3,07 ha Größe bei dessen Realisierung nach Angaben im Umweltbericht der BHM Planungsgesellschaft mbH Böden auf eine Fläche 2,78 ha vollständig verloren gehen, und auf 0,3 ha durch Bodenumlagerung beeinträchtigt werden. Das Kompensationsdefizit (Ausgleichsbedarf) für diesen baulichen Eingriff in

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

den Bodenbestand wird im o. g. Umweltbericht mit 428.678 Ökopunkten beziffert (dort Kap. 5.2.2 bzw. 7.2.1).

Zur erfolgten Berechnung des Kompensationsdefizits durch die BHM Planungsgesellschaft GmbH ist festzuhalten:

- *für den für den südlichen, 1,4 ha großen Teilbereich der geplanten Erweiterungsfläche wurden nicht die grundstücksgenau vorliegenden Bodenschätzungsdaten sondern Bodendaten aus der Bodenkarte BK 50 (Maßstab 1: 50.000) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB, RP Freiburg) herangezogen, obwohl die Daten der BK 50 nur bis Vergrößerungen auf einen Maßstab 1 : 25.000 verlässlich ausgewertet werden können. Auch wurden aus der BK 50 von den zwei hauptsächlich um das Gewerbegebiet Elgersweier verbreiteten Bodentypen diejenigen des "höherwertigen" Bodentyps berücksichtigt (Parabraunerde aus Hochflutlehm), obgleich der vergleichsweise „geringer wertige" Bodentyp (Parabraunerde-Braunerde aus Hochflutsand) ebenfalls im Erweiterungsgebiet vorhanden ist;*
- *dass der in der südlichen, 1,4 ha großen Teilfläche bestehende versiegelte Weg bei der Berechnung des Kompensationsdefizits keine Berücksichtigung fand;*
- *für den nördlichen, 1,67 ha großen Teilbereich der geplanten Erweiterungsfläche, auf dem im Jahr 2009 eine Ausgleichsfläche durch Abtrag des humosen Oberbodens und z. T. des Unterbodens angelegt worden ist, wurde hinsichtlich der Bodenfunktion 'Sonderstandort für naturnahe Vegetation' eine sehr hochwertige Funktionserfüllung angesetzt, obwohl die Herstellung von Bodenstandorten mit vergleichsweise "extremen Standortverhältnissen nach der von der LUBW herausgegebenen Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' (Kap. 5.2.2) auf Standorten mit "gewachsenem" Boden nicht zulässig ist (vermeidbarer Eingriff)! Daher ist es auch nicht zulässig, unzulässig hergestellte "Extremstandorte" als solche (Bewertungsklasse 4) in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen;*
- *für den nördlichen, 1,67 ha großen Teilbereich wird insgesamt eine sehr hochwertige Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfunktion 'Sonderstandort für naturnahe Vegetation' angesetzt, obwohl auf a) ca. 0,3 ha Fläche eine Wall aus dem im Jahr 2009 abgeschobenen humosen Oberbodens, b) ca. 0,18 ha der ursprünglich anstehende ("gewachsene") Boden ansteht, c) 1 ha "nur" der vergleichsweise nährstoffreichere humose Oberboden abgeschoben wurde, ohne dass sich heute dort eine schützenswerte Vegetation eingestellt hat, und d) im Bereich des 300 m² Tümpels kein Boden mehr ansteht.*
- *darüber hinaus wurde bei der Berechnung des Kompensationsdefizits außer Acht gelassen, dass in unmittelbarer, östlicher Nachbarschaft zum Erweiterungsgebiet auf je ca. 0,5 ha Fläche ein Lärmschutzwall sowie eine Sickermulde für die Versickerung anfallenden Regenwassers angelegt werden sollen. Diese Bauwerke sind ebenfalls mit Eingriffen in den Bodenbestand (Abgrabung, Verdichtung) verbunden.*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Aus den vorgenannten Gründen wurde unsererseits die Berechnung des Kompensationsdefizits erneut durchgeführt (vgl. Anlage), wobei die Bodenschätzungsdaten des von der geplanten Gewerbegebietserweiterung betroffenen Grundstück, Flst.-Nr. 783/9, aus dem Automatischen Liegenschaftsbuch (ALB) als Bewertungsgrundlage herangezogen wurden (vgl. Tab.1).

Tab.1: Bewertung der Bodenfunktionen auf Grundstück, Flst.-Nr. 783/9, gemäß dem Leitfaden der LUBW 'Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit'

Flächenanteil In m ²	Bodenschätzungsdaten		Bodenfunktion		
	Klassen- zeichnen	Boden- /Grünlandgrundzahl	NB	AW	FP
*92.485	sL 4 A1	60	3	3**	3
54.229	L I a2	66	3	3	3
15.572	L I a2	69	3	3	3
20.256	L I a2	61	3	3	3
10.027	L I a2	63	3	3	3
192.569	Flächengewichtetes Mittel:		3	3	3

NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; FP = Filter und Puffer für Schadstoffe;

1 = gering; 2 =mittel; 3 = hoch; 4 =sehr hoch

* = gilt für Ackerflächen im südlichen Teil von Grundstück, Flst.-Nr. 783/9

** = Grundwasserflurabstand bei+/- 2 m, deshalb Bewertungsstufe 3

In der neu erstellten Eingriffsbilanz sind die Bodenfunktionen 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit', 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und 'Filter und Puffer für Schadstoffe' für den südlichen Erweiterungsbereich ('Obstplantage/Acker Süd') mit der Bewertungsstufe 3 (= hoch) berücksichtigt worden. Letzteres gilt auch für die unveränderten Bodenfläche westliche des bestehenden Wall aus abgeschobenen Bodenmaterial im nördlichen Erweiterungsbereich ('Ausgleichsfläche Nord'). Für den dort befindlichen Wall aus abgeschobenen Bodenmaterial wird gemäß Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung' aufgrund von Bodenverdichtungen eine gegenüber der ursprünglichen Ausprägung der Bodenfunktionen Leistungsminderung von 10% angesetzt. In dem Flächenbereich, wo allein der humose Oberboden im Jahr 2009 abgeschoben wurde, sind die Bodenfunktionen mit der Bewertungsstufe 2 = mittel, und dort, wo der Boden zusätzlich bis zu deutlich kiesigen Schichten abgetragen wurde, mit der Bewertungsstufe 1 = gering zu bewerten. Wie der Stadtverwaltung Offenburg bereits telefonisch und per E-Mail mitgeteilt, erniedrigt sich das Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden trotz Berücksichtigung der zusätzlichen Bodeninanspruchnahme für den Lärmschutzwall bzw. die Versickerungsmulde außerhalb der geplanten Erweiterungsfläche von ursprünglich 428.678 Ökopunkten (Berechnung BHM) auf insgesamt 328.000 Ökopunkte.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

1.2 Ausgleichsmaßnahme im Schutzgut Boden für die Inanspruchnahme von Boden
Aus der Stellungnahme des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und
Bodenschutz, zur 8. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet Elgersweier'
vom 11.01.2013 ist bekannt, dass seitens des Landratsamtes die Kalkungen versau-
erter Waldböden als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme anerkannt
wird. Dabei handelt es sich um Kalkungsmaßnahmen nach einem von der Forstli-
chen Versuchs- und Forschungsanstalt (FVA), Freiburg, entwickelten Kalkungskon-
zept, mit denen der quasi "vorindustrielle" Versauerungszustand der Böden im
Schwarzwald wieder hergestellt werden soll. Um diesen Versauerungszustand der
1920er Jahre zu erreichen, sind in einem Zeitraum von bis zu 30 Jahren -je nach
Ausgangsgestein und Lage der Waldböden -zwischen 1 und 4 Kalkungsmaßnahmen
à 3t/ha notwendig. Im Gemeindewald der Stadt Offenburg am Schwarzwaldrand
nördlich der Kinzig sind nach Modellierungen der Forstlichen Versuchs- und For-
schungsanstalt (FVA), Freiburg, größtenteils 2 Kalkungsmaßnahmen, in Teilberei-
chen nur eine bzw. auch 3 Kalkungsmaßnahmen á 3t/ha erforderlich. Auf den als
Anlage beigefügten Lageplan zur notwendigen Anzahl an Kalkungen á 3t Dolomit/ha
wird verwiesen. Das nachfolgend in Tabelle 2 dargestellte Ableitungsschema 'Kom-
pensationsdefizit / zu kalkende Waldfläche' wurde im Landratsamt zwischen Unterer
Bodenschutzbehörde, Unterer Naturschutzbehörde und Forstverwaltung abgestimmt.
Wie dem Ableitungsschema zu entnehmen ist, werden je m² gekalkten Waldboden
0,3 Ökopunkte anerkannt. Dem entsprechend, sind bei einem Ausgleichsbedarf von
328.000 Ökopunkten Waldflächen mit einem einmaligen Kalkungsbedarf á 3 t Dolo-
mit/ha im Umfang von ca. 109,33 ha Waldfläche zu kalken (Hubschrauberausbrin-
gung).

Tab. 2: Ableitungsschema "Ausgleichsbedarf / zu kalkende Waldfläche" (Angaben in m²)

Anzahl notwendiger Kalkungen	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten								
	0,30	...	3.000	...	30.000	...	90.000	...	300.000
1 x 3 t/ha	1,0	...	10.000	...	100.000	...	300.000	...	1.000.000
2 x 3 t/ha	0,5	...	5.000	...	50.000	...	150.000	...	500.000
3 x 3 t/ha	0,33	...	3.333	...	33.333	...	99.999	...	333.333
4 x 3 t/ha	0,25	...	2.500	...	25.000	...	75.000	...	250.000

2. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht
überwunden werden können

2.1 Art der Vorgabe

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleit-
plänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs
(BauGB) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 18 Abs. 1
BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschrif-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

ten des BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen - zu denen auch der Boden gehört - sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Für die bauliche Inanspruchnahme und der damit teilweise vollständigen Zerstörung von Böden in der Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebiets 'Gewerbegebiet Elgersweier' und der damit zusammenhängenden Anlage eines Lärmschutzwalles bzw. einer Sickermulde ist zum naturschutzrechtlichen Ausgleich im Stadtwald Offenburg am Schwarzwaldrand nördlich der Kinzig eine Waldfläche im Umfang von ca. 1 09,33 ha einmalig mit a 3 t Dolomit/ha zu kalken.

2.2 Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 7 BauGB

§ 18 Abs. 1 BNatSchG

2.3 Möglichkeiten der Überwindung siehe Punkt 2.1

3. Eigene Planungen und Maßnahmen

·keine·

4. Bedenken und Anregungen

·keine·

5. Hinweise

Bezüglich der Kosten der Kalkungsmaßnahme verweisen wir als Beispiel auf die Kalkung von rd. 162 ha Waldfläche im Gemeindewald der Stadt Ettenheim als Kompensationsmaßnahme für die bauliche Inanspruchnahme von Böden im Interkommunalen Gewerbegebiet DNY A5. Die Kosten für die Ausbringung von 3,2 t Dolomit/ha betragen brutto rd. 290,--€/ha. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Kalkungsmaßnahmen - anders als herkömmliche, einmalige Bodenschutzkalkungen im Forst- nicht vom Land Baden-Württemberg gefördert werden dürfen. Andernfalls können die Kalkungen nicht als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden. Die Festlegung der zu kalkenden Waldfläche muss im Hinblick auf die Anerkennung der Maßnahme unbedingt in Abstimmung zwischen dem zuständigen Revierförster, der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt (FVA), Freiburg, sowie der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis, erfolgen. Damit soll gewährleistet werden, dass weder Blockhalden, Feuchthalden und kalkungssensible Waldbiotope von den Kalkungsmaßnahmen tangiert werden. Darüber hinaus machen wir ausdrücklich darauf aufmerksam, dass Waldkalkungen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme vom Landratsamt Ortenaukreis ausschließlich für die Kompensation von baulichen Eingriffen in das Schutzgut Boden anerkannt werden. Das bedeutet, dass Ausgleichsdefizite für Eingriffe in Flora und Fauna nicht

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

durch Kalkungen versauerter Waldböden ausgeglichen werden können. Hinsichtlich der Themen "Oberirdische Gewässer", "Grundwasserschutz", "Wasserversorgung" und "Altlasten" sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Wasserwirtschaft

Bezüglich der Hinweise zur 8. Änderung des Bebauungsplans verweisen wir auf unsere im Zuge der 8. Änderung formulierte Stellungnahme, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist (vgl. hierzu Beschlussvorlage Nr. 081/14).

Die Einbettung der abwassertechnischen Anlage für das Regenwasser in die umgebende, bereits bestehende Ausgleichsfläche wurde geprüft. Die Funktionalität sowohl der Regenwasseranlage wie auch der Ausgleichsfläche ist sichergestellt. Die Anpflanzung von Obstgehölzen im Bereich der Versickerungsfläche ist nicht vorgesehen. Der im Bereich der Ausgleichsfläche liegende zeitweise wasserführende Tümpel besteht bereits. Es ist nicht vorgesehen, diesen als Bestandteil der Versickerungsanlage umzugestalten.

Die unter D.7 des Textteils des Bebauungsplans angeführte Bezugnahme auf das Wassergesetz Baden-Württemberg wird entsprechend den seit dem 1. Januar 2014 geltenden Änderungen aktualisiert.

Den Anregungen wird damit gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an den Abwasserzweckverband (AZV) weitergeleitet.

Bodenschutz

Die vom Fachbüro BHM als Berechnungsgrundlage des Eingriffs-/ Ausgleichsumfangs bezüglich des Schutzguts Boden verwendete Datengrundlage wie auch die Bewertungsmethodik bezüglich der Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“ wurde von Seiten des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hinterfragt. Es ist darauf hinzuweisen, dass zur Bodenbewertung ursprünglich zwar nicht wie gefordert die Bodenschätzungsdaten aus dem automatischen Liegenschaftsbuch ausgewertet wurden, die Bewertung jedoch unmittelbar aus Arbeitskarten übertragen wurde, die informell vom Amt für Bodenschutz mit Stand 2010 zur Verfügung gestellt worden waren. Gleichwohl wurde nun die Berechnungsgrundlage den Hinweisen der Bodenschutzbehörde entsprechend im Umweltbericht nochmals angepasst. Ebenso wurde die Wertung der Bodenfunktion „Standort für natürliche Vegetation“, die sich auf die Ermittlung des Eingriffs-/ und Ausgleichsvolumens auswirkt, den Hinweisen der Fachbehörde entsprechend überarbeitet. Der neu geplante Eingriff durch den aufzuschüttenden Wall an der Grenze zum Erweiterungsbereich des Gewerbegebiets sowie die neu konzipierte Regenwasserrückhaltefläche wurden den Vorgaben

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

der Fachbehörde entsprechend als Eingriff bewertet und in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden wie vorgeschlagen eingerechnet. Der Anregung wurde damit gefolgt.

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Bodenfunktionen ist vorgesehen, den Hinweisen des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz entsprechend zusätzlich ca. 109 ha kalkungsbedürftige Waldböden einmalig zu kalken. Bisher lagen die fachlichen Daten nicht in der hierfür notwendigen Form vor. Zwischenzeitlich wurden nun die kalkungsbedürftigen Waldböden durch die Forstliche Versuchsanstalt Freiburg (FVA) ermittelt und in ihrer Größe wie auch lagemäßig und mit dem jeweils nötigen Kalkungsbedarf bezeichnet. Danach ergibt sich, dass lediglich in Teilbereichen der Gemarkungen Zell-Weierbach und Fessenbach geeignete Flächen ermittelt werden konnten. Die Maßnahme wurde mit dem Landratsamt / Amt für Waldwirtschaft und dem zuständigen Revierleiter sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf Gemarkung Elgersweier befinden sich keine Waldflächen. Daher kann diese Maßnahme nicht auf Gemarkung Elgersweier durchgeführt werden. Die Beschreibung, Lokalisierung und Zuordnung der Maßnahme wurde im Umweltbericht und im Textteil des Bebauungsplans als externe Maßnahme ergänzt.

Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Der Stellungnahme wird damit gefolgt.

7.2.10 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

E-Mail vom 20.05.2014

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.12.2012 (Az. 2511//12-10065) sind von unserer Seite zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 17.12.2012 bezieht sich auf die erneute Offenlage der 8. Änderung des Gewerbegebietes Elgersweier. Hier wurde auf die gesetzliche Anzeigepflicht bei Bohrungen hingewiesen. Die Anregung wurde im Rahmen der 8. Änderung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

7.2.11 Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr

Schreiben vom 20.05.2014

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Die Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr – des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt als Straßenbaubehörde für Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen zur 9. 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.

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

Gegen die 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Elgersweier“, Gemarkung Elgersweier bestehen weiter keine Bedenken.

Alle übrigen Belange sind durch die unteren Verwaltungsbehörden zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.2.12 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht

Schreiben vom 20.05.2014

In der schalltechnischen Untersuchung zur vorgesehenen 9. Änderung des Bebauungsplans vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud vom 3. April 2014, Projekt 1318/6 werden für die Erweiterungsfläche der Hansgrohe SE Emissionskontingente bestimmt. Dabei werden für die Vorbelastung nach der DIN 45691 für das vorhandene Baugebiet Geräuschkontingentierungen (Teilflächen A bis D) vorgenommen. Diese Geräuschkontingentierungen sind aber nicht rechtsverbindlich, das heißt nicht planerisch gesichert. Wie ist mit diesen Geräuschkontingentierungen bei Neubauprojekten in dem vorhandenen Baugebiet umzugehen? Dieses muss vor der Festsetzung der Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche in der Abwägung geklärt werden.

Rechtsgrundlage

- § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
§ 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)
- DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" (Ausgabe Dezember 2006)

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans werden Lärmkontingente festgesetzt, die sich aus einem schalltechnischen Gutachten ergeben. Es werden maximal zulässige Lärmwerte in dB (A) pro Quadratmeter festgesetzt. Im Bestandsgebiet werden rechnerische Annahmen zur bestehenden Vorbelastung getroffen. Hierzu

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

wurde mit dem zuständigen Fachamt des Landratsamtes Ortenaukreis ein Abstimmungsgespräch mit folgendem Ergebnis geführt:

Die Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe, einschließlich der Erweiterung der Firma Printus, wurde im Schallgutachten so angesetzt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden. Der Ansatz der Vorbelastung basiert auf theoretischen Annahmen und wurde nicht in einem separaten Bebauungsplanverfahren rechtsverbindlich festgesetzt.

Bei einer rechtsverbindlichen Festsetzung von Emissionskontingenten für die einzelnen bestehenden Gewerbeflächen würde sich im Ergebnis der Gesamtbetrachtung des Bestandsgebietes (einschließlich Firma Printus) keine andere Vorbelastung ergeben, als bei der theoretischen Herangehensweise und unter Zusammenfassung von Flächengebieten (A bis D) zugrunde gelegt wurde.

Die maximal zulässige Zusatzbelastung (siehe textliche Festsetzung B 7) durch die geplante Erweiterung der Fa. Hansgrohe unterschreitet die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A), so dass es in der Summe (Vorbelastung + Zusatzbelastung) rechnerisch nicht zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel kommt und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Demzufolge ist es im Ergebnis für das Bebauungsplanverfahren unerheblich, wie hoch die Vorbelastung des Bestandsgebietes tatsächlich ist. Wäre die Vorbelastung höher als in den Berechnungen angesetzt, würde die Zusatzbelastung keinen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung leisten. Dies ergibt sich auch durch die Betrachtung des Größenverhältnisses von Bestandgebiet zu Erweiterungsfläche. Wäre die Vorbelastung niedriger, würden die Richtwerte ebenfalls eingehalten werden. Im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist immer die Gesamtbetrachtung des Gebietes relevant.

Generell ist bei Neubauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgegebenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte eingehalten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sich für die angrenzende Wohnnutzung keine Verschlechterung durch die 9. Änderung des Gewerbegebietes ergeben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird ergänzt. Damit wird der Anregung gefolgt.

7.2.13 Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

E-Mail vom 22.05.2014

1. Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG i. V. m. NSG-RVO)
nein

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

2. Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG i. V. m. LSG-RVO)

nein

3. Natura 2000 - FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet (§§ 33 ff BNatSchG)

nein

4. Besonderer Artenschutz (§ 44 ff BNatSchG)

Ja, Zauneidechse, Kreuzkröte, Brutvögel, Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling

5. Biotop/Waldbiotop (§ 30 ff BNatSchG)

ja Magerrasen, Tümpel (noch unkartiert)

6. Naturpark (§§ 17 ff BNatSchG i. V. m. Naturparkverordnung)

ja Schwarzwald Mitte/Nord

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, ggf. gemäß Ökokonto (§§ 13 ff BNatSchG i. V. m. ÖKVO)

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden
Abschließende Beurteilung

Fachliche Stellungnahme:

Gegen die 9. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Elgersweier" bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es unüblich ist, eine für ein bestehendes Vorhaben ausgewiesene Ausgleichsfläche wieder in eine Planfläche umzuwidmen, da Ausgleichsflächen prinzipiell dauerhaft zu sichern und zu erhalten sind. Die bereits vollzogene Verringerung der zu bebauenden Fläche und die damit verbundene Reduktion der Inanspruchnahme von Grünfläche um ca. 40% gegenüber vorherigen Planungen werden begrüßt. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans als Ausgleichsfläche festgelegt. Auf rund 22.000 m² sollte eine Kompensationsmaßnahme im Wert von umgerechnet ca. 173.000 ÖP durchgeführt werden. Innerhalb der letzten Jahre ist in diesem Bereich ein deutlich hochwertigeres Gebiet entstanden, so dass rein rechnerisch der Ausgleich für die aktuelle Flächennutzung den Ausgleich für die ursprüngliche Baumaßnahme im Bereich "Schutzgut Pflanzen und Tiere" mit einschließt. In Bezug auf die Bodenversiegelung wird jedoch in der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz lediglich die Neuversiegelung einberechnet. Hier ist eine erneute Prüfung erforderlich, wie die Bodenversiegelung aus der 5. Änderung des B-Plans kompensiert wird, da zumindest ein Teil der damals festgelegten Kompensation (ca. 17.000 m²) mit der nun geplanten Neuversiegelung verloren geht. Im Hinblick auf die Bewertung des Bodenzustandes wird zudem auf die Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hingewiesen. Die konkret für die Kompensation der Bodeninanspruchnahme geplanten Maßnahmen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

sind noch vorzulegen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern.

Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Entfernung des Tümpels auf der Planfläche ist aufgrund des Vorkommens von Kreuzkröten noch bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Dieser erfordert eine detaillierte Beschreibung der geplanten Schutzmaßnahmen mit einem konkreten Zeitplan. Es wird darauf hingewiesen, dass für einen Eingriff in die bisher lediglich als langfristige Erweiterungsoption bezeichnete südliche Fläche eine separate Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen ist

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist zutreffend, dass naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, die einem bestimmten Eingriff zugeordnet sind, dauerhaft zu sichern und zu erhalten sind. Im vorliegenden Fall konnte aus betrieblichen Gründen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs nur in Richtung Osten erfolgen. Aus diesem Grund musste die bestehende Ausgleichsfläche neu überplant werden. Dies ist zwar nicht üblich, rechtlich jedoch möglich, solange der ursprüngliche Ausgleichsbedarf weiter berücksichtigt und an geeigneter Stelle neu ausgeglichen wird, was hier erfolgt ist. Entsprechend dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde ist der Ausgleich bezüglich des Schutzguts Arten und Biotope durch den verbleibenden Teil der Ausgleichsfläche bereits erbracht, da sich diese höherwertig entwickelt hat. Die Eingriffe in Biotope und Arten sind damit auch für die ausnahmsweise überplante Ausgleichsfläche mitkompensiert. Die dauerhafte Sicherung wird durch die Herstellung und Pflege auf Grundstücken im städtischen Eigentum gewährleistet.

Der ursprünglich im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans ermittelte Eingriff in die Bodenfunktionen wurde laut damals erfolgter Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung (2001) zum überwiegenden Teil durch die Extensivierung der nun teilweise in Anspruch genommenen Ausgleichsfläche für Eingriffe in die Biotope mit ausgeglichen. Laut aktuellem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde handelt es sich hierbei um ca. 17.000 m², die nun zumindest teilweise neu versiegelt werden. Der damaligen, im Rahmen der 5. Änderung angewandten Systematik folgend, ergeben sich im Gegenzug durch das nun neu konzipierte Grünkonzept in der Summe extensivierte Flächen in größerem Umfang, so dass der ursprünglich im Rahmen der 5. Änderung erfolgte Boden-Eingriff damit aufgefangen wird. Die aktuell im Zuge der 9. Änderung erfolgte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Basis neuerer Bewertungsgrundlagen und entwickelt für die im Rahmen der 9. Änderung erfolgende Neuversiegelung zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Form von Waldbodenkalkungen. Die Beschreibung, Lokalisierung und Zuordnung der Maßnahme wurde im Umweltbericht und im Textteil des Bebauungsplans als externe Maßnahme ergänzt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind damit vollständig ausgeglichen. Die dauerhafte Sicherung der extensivierten Flächen wird durch die Herstellung und Pflege auf Grundstücken im städtischen Eigentum gewährleistet. Die Durchführung der Waldbodenkalkung als einmalige Maßnahme erfolgt auf Flächen im städtischen Eigentum.

Die Entfernung des bestehenden Tümpels als Eingriff wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet, jedoch noch nicht erfolgen. Eine Ausnahmegenehmigung ist vor Durchführung der Maßnahme zu beantragen und die erforderlichen Unterlagen sind einzureichen.

Die südlich gelegene Erweiterungsfläche ist in der 1. Änderung zum FNP der VG Offenburg (2014) bereits enthalten. Um zu gegebener Zeit jedoch konkretes Bau-recht für die als langfristige Option bezeichnete Südfläche zu schaffen, ist ein neuerliches Bebauungsplanverfahren notwendig. Im Zuge einer neuerlichen Änderung / Ergänzung ist dann auch die Durchführung einer aktuellen, auf die konkrete Änderung abgestimmten Umweltprüfung inklusive Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Der südliche Erweiterungsbereich ist daher noch nicht Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplans mit Umweltprüfung.

Den Anregungen wird damit gefolgt.

7.2.14 Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme

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

- Offenburger Wasserversorgung GmbH, Schreiben vom 23.04.2014
- Polizeipräsidium Offenburg, E-Mail vom 28.04.2014
- SWEG, Schreiben vom 25.04.2014
- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 25.04.2014
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 13.05.2014
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Schreiben vom 27.05.2014

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

- 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, Ref. 11, Organisation, Information und Kommunikation

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

- Regierungspräsidium Freiburg, Industriereferat 54.3
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz & Abfallrecht
- Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt
- Handwerkskammer Freiburg
- IHK Südlicher Oberrhein
- Deutsche Post
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband BW
- Naturschutzbund Offenburg

8. Planänderung nach §4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nach der Offenlage

Bei der Vermessung der Grundstücke hat sich nach der Offenlage am nördlichen Rand der Erweiterungsfläche, entlang der Kreuzwegstraße, ein Änderungsbedarf im Bereich der Baumstandorte ergeben. Die Baumreihe soll als öffentliche Grünfläche im Eigentum der Stadt Offenburg verbleiben, entsprechend der Forderung der Ortschaft Elgersweier. Die Bäume waren bereits in den letzten bisherigen Änderungsfassungen des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt und wurden von der Ortschaft gepflegt. Die genannten Bäume sind Bestandteil der flächenreduzierten Ausgleichsfläche Nummer 8. Ein Verbleib der Bäume im städtischen Eigentum unterstreicht den Wert der durchlaufenden Baumreihe entlang der Kreuzwegstraße für die Ortschaft Elgersweier. Die Breite des Grünstreifens beträgt 6 m.

Die Änderung wird nach den Vorschriften des § 4a Abs. 3 Satz 4 des BauGB durchgeführt. Eine Betroffenheit liegt nur durch die Firma Hansgrohe vor. Die Firma Hansgrohe wurde nochmals beteiligt und stimmt der Planänderung zu. Die Planzeichnung wurde angepasst.

Als Übernahme aufgrund der Hinweise aus der Beteiligung des Landratsamt / Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurden die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen um die Maßnahme E 14 (siehe textliche Festsetzungen), Kalkung von versauertem Waldboden, erweitert. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.

9. Beratung im Ortschaftsrat

Am 20.03.2014 wurden in der Sitzung des Ortschaftsrates Elgersweier Änderungs- und Ergänzungswünsche zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier, 9. Änderung“ formuliert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Eine grundlegende Forderung der Ortschaft war die Herstellung aller Ausgleichsflächen vor Ort. Die Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Erweiterung der Firma Hansgrohe verursachten Eingriffs liegen mit Ausnahme einer aktuell hinzugekommenen Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in die Bodenfunktionen sämtlich auf Gemarkung der Ortschaft Elgersweier in direkter Nachbarschaft zum Eingriffsort im „Grüngürtel“ zwischen Gewerbegebiet und Ortslage. Zum Ausgleich des Bodeneingriffs wird vom Landratsamt / Amt für Bodenschutz als geeignete Maßnahme eine Waldbodenkalkung genannt. Wald steht jedoch auf Elgersweierer Gemarkung nicht zur Verfügung. Geeignete Flächen wurden durch das LRA / Amt für Bodenschutz in Zusammenarbeit mit der Forstlichen Versuchsanstalt Freiburg (FVA) durch das Auswerten von Bodenproben ermittelt und liegen z.B. im Stadtwald auf Gemarkung Zell-Weierbach. Hier wird eine einmalige Waldbodenkalkung durchgeführt. Alle übrigen Ausgleichsflächen wurden dauerhaft auf Elgersweierer Gemarkung konzipiert, so dass die Forderung berücksichtigt wurde.

Der Ortschaftsrat wünscht eine schriftliche Zusage durch die Stadtverwaltung, dass die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nicht dazu führt, die Weiterentwicklung weiterer Baugebiete insbesondere im Gewinn „Hinter den Gärten“ / „An den Gräben“ auszuschließen. Hierzu ist festzustellen, dass die Entwicklung möglicher künftiger, zeitlich jedoch noch nicht eingeordneter Bauabschnitte des im FNP dargestellten Baugebiets „Hinter den Gärten“ / „An den Gräben“ unabhängig ist von der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes bzw. dadurch nicht erschwert wird. Das Anliegen ist damit berücksichtigt.

Für die im Flächennutzungsplan vorgesehene südliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wünschte die Ortschaft die schriftliche Fixierung, dass dieses Gelände nur für die Erweiterung der Firma Hansgrohe zur Verfügung steht. Es solle ausgeschlossen werden, dass eine andere Firma diese Fläche erwerben und bebauen könne.

Dazu kann ausgeführt werden, dass die südliche Erweiterungsfläche über keine gesonderte Erschließung für Gewerbeverkehr verfügt, so dass eine losgelöste Nutzung durch ein anderes Unternehmen nicht möglich ist. Baurecht entsteht nur, wenn zuvor der Bebauungsplan auf diese Fläche erweitert wird. Dies ist nur vorgesehen, wenn die Fa. Hansgrohe zu einem späteren Zeitpunkt diese Fläche tatsächlich benötigt.

Desweiteren forderte die Ortschaft eine Ergänzung des Gemeinderatsbeschluss vom 28.01.2013 dahingehend, dass eine „westliche Ortsrandbebauung im Rahmen einer Arrondierung möglich sein“ soll.

Der damalige Beschluss lautete: *„Der Gemeinderat verpflichtet sich, den Grüngürtel zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet und der Ortschaft Elgersweier (entsprechend der beigefügten Plankarte vom 07.12.2012) von weiteren baulichen Eingriffen freizuhalten. Über die baulichen Grenzen des neu ausgewiesenen Industrie- und*

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Gewerbegebiets und der Ortsrandbebauung hinaus darf kein Eingriff bzw. keine weitere Überplanung des Grüngürtels erfolgen.“

Maßgeblich für künftige Wohnbebauungen in Elgersweier ist der Flächennutzungsplan. Die Entwicklung möglicher künftiger, zeitlich noch nicht eingeordneter Bauabschnitte des im Flächennutzungsplan dargestellten Baugebiets im Gewann „Hinter den Gärten“ und „An den Gräben“ ist durch den oben zitierten Beschluss nicht eingeschränkt. Die im Beschluss genannte Plankarte vom 07.12.2012 reicht nicht bis zu diesem Baugebiet. Eine nachträgliche Ergänzung des Gemeinderatsbeschlusses ist daher nicht erforderlich, da der bereits erfolgte Beschluss eine Entwicklung des Wohngebiets nicht einschränkt und dem Anliegen des Ortschaftsrats bereits Rechnung getragen ist.

Der Ortschaftsrat fordert einen zusätzlichen Gemeinderatsbeschluss zu verkehrlichen Belastungen. „Verkehrliche Maßnahmen: Der Gemeinderat verpflichtet sich, auch in Zukunft geeignete Maßnahmen zu unterstützen, die den Ortsteil Elgersweier vor zunehmender verkehrlicher Belastung schützen (siehe auch Beschlussvorlage 167/12 vom 30.11.2012)“.

Das allgemeine Planungsziel, Wohnlagen vor zunehmender verkehrlicher Belastung zu schützen, gilt aus Sicht der Verwaltung auch generell für alle anderen Ortschaften und die Kernstadt und wird vom Gemeinderat und der Verwaltung bereits fortlaufend berücksichtigt. Ein gesonderter Beschluss ist daher nicht erforderlich. Auf das strategische Ziel Nr. 11 „Erhöhung der Umwelt- und Stadtverträglichkeit des Verkehrs“ wird verwiesen.

Die Ortschaft fordert, die Beschlussvorlage vor Beratung im Planungsausschuss zuvor nochmals in den Fraktionen zu behandeln. Die geänderte Beschlussvorlage soll nach Beratung in den Fraktionen nochmals dem Ortschaftsrat vorgelegt werden. Hierfür wurde die vorliegende Gemeinderatsvorlage erstellt. Diese Vorlage wird dem Ortschaftsrat zur Vorberatung vorgelegt. Eine Beratung in den Fraktionen erfolgt dann vor der Sitzung des Planungsausschusses und Gemeinderats.

Der Ortschaftsrat weist darauf hin, dass dem Schallschutz höchste Priorität beigemessen wird. Dem wurde von Seiten der Verwaltung durch die Erstellung eines Schallschutzgutachtens Rechnung getragen. Im Ergebnis ist die Errichtung eines bepflanzten Erdwalls an der Grenze zwischen Erweiterung und Grünbereich vorgesehen, sowie die Herstellung einer Schallschutzwand zur Kreuzwegstraße hin festgesetzt.

Darüber hinaus hat der Ortschaftsrat weitere Anregungen speziell zum Grünkonzept vorgebracht, die in Kapitel 11.2 behandelt werden.

Eine erneute Beratung im Ortschaftsrat erfolgt im September 2014. Über das Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

10. Weiteres Verfahren

Die Bebauungsplanänderung kann nun als Satzung beschlossen werden. Durch die anschließende ortsübliche Bekanntmachung erlangt sie verbindliche Rechtskraft.

Die Verwaltung empfiehlt daher folgenden Verfahrensablauf:

29.09.2014	Satzungsbeschluss – Vorberatung Planungsausschuss
13.10.2014	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

11. Grünkonzept

11.1 Sachstand

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 28.01.2013 die Verwaltung beauftragt, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Ortschaft ein Grünkonzept für die Gestaltung des Grünbereichs zwischen Ortslage und Gewerbegebiet zeitnah zu entwickeln und umzusetzen. Die Verwaltung hat daraufhin in Zusammenarbeit mit dem Büro BHM (Bresch Henne Mühlinghaus) Vorschläge auf Grundlage der am 28.01.2013 beschlossenen Gebietsabgrenzung entwickelt.

Ziel war insbesondere, die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen in das Grünkonzept zu integrieren. Weiter war zu berücksichtigen, dass Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr und die Naherholung unterbrochen werden, und hierfür ein Ersatz zu schaffen ist. Die Erwartungen zielten darüber hinaus insgesamt auf eine bessere Erlebbarkeit und Nutzbarkeit des Gebiets.

Im Rahmen zweier vom Ortsvorsteher von Elgersweier einberufenen „Elgersweierer Runden“ am 10.07.2013 und am 18.09.2013, die allen interessierten Bürgern und Interessensvertretern offen standen, wurden Anforderungen zur zukünftigen Entwicklung des Bereichs zwischen Gewerbegebiet und Ortslage, sowie zum Wegenetz um Elgersweier formuliert und konkrete Vorschläge zur Umsetzung diskutiert.

Im Anschluss an die erste Elgersweierer Runde informierte sich der Ortschaftsrat Elgersweier in seiner Sitzung am 17.07.2013 über den Entwurf zum Grünkonzept, und nahm den Stand der Planung zur Kenntnis.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Am 16.10.2013 wurde im Anschluss an die zweite Elgersweierer Runde der Stand der Grünkonzeption im Ortschaftsrat Elgersweier nochmals öffentlich vorgestellt und beraten. Der Ortschaftsrat beschloss, das zum damaligen Planstand vorgestellte Konzept für die neue Ausgleichsfläche mit Wegekonzept zu befürworten. (s. Beschlussvorlage 212/13, dort Anlage 8 A/B)

Das Ergebnis der Elgersweierer Runden und der beiden daran anschließenden Beratungen im Ortschaftsrat wurde in der Sitzungsvorlage Nr. 212/13 ausführlich wiedergegeben. Die Themen waren:

- Erhalt des Grünstreifens entlang der Kreuzwegstraße.
- Schüttung eines Erdwalls als Sichtschutz mit einer Mindesthöhe von 4 m entlang der neuen Bebauung der Firma Hansgrohe (in Nord-Südrichtung) mit Aufforstung.
- Anlegen eines Spazierwegenetzes als Rundweg und Ausbau unter Berücksichtigung des Hohlochenwegs / Ortenaustraße und mit Anbindung des Gewanns „Schwarzer Haag“, weiter entlang des Entwässerungsgrabens bis zur Ausgleichsfläche.
- Anlegen einer Finnbahn (ca. 1000 m) als Rundweg. Hierbei handelt es sich um eine Jogginggrundstrecke mit besonders weichem Belag, z.B. aus Rindenmulch.
- Rückbauverpflichtung bezüglich der Erweiterungsfläche der Firma Hansgrohe bei Aufgabe des Betriebs.
- Verlegung des Entwässerungsgrabens zwischen Elgersweier und Zunsweier, gegebenenfalls mit Aufnahme des Regenwassers vom Grundstück der Firma Hansgrohe.
- Ausweisen und Anlegen einer Teichfläche zur Durchführung eines Ökologieprojekts.
- Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Ausgleichsflächen im Gebiet nördlich der Kreuzwegstraße, indem die Bepflanzung und evtl. sogar der Erdwall von Süden nach Norden fortgeführt werden, mit dem Ziel, die Ausgleichsfläche Nord und Süd für die Tierwelt zu vernetzen.
- Alle Flächen für den naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleich von Hansgrohe sollen unmittelbar vor Ort verbleiben, bzw. hergestellt werden.
- Zunächst Erhalt der vorhandenen Obstbaufläche und Einbezug in das Grünkonzept. Aufforstung nach deren Aufgabe. Dies muss schriftlich zugesichert werden.
- Entsiegelung des Parkplatzes vor dem Sportgelände und Umgestaltung.
- Kein Durchgangsverkehr im Gebiet. Dies muss durch geeignete Maßnahmen gewährleistet sein.
- Einbeziehen des Hartplatzes des VfR in das Grünkonzept .

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

- Einbau einer Schwelle auf der Kreuzwegstraße in Höhe des Dreschschopfs, um dem von Süden nach Norden kommenden Wild die Überquerung der Straße ungefährdet zu ermöglichen.
- Schaffen mehrerer Bereiche mit Aufenthaltscharakter für die Bürger im Gebiet zwischen Gewerbebeerweiterung und Ortslage im Sinne von "Erholungsinseln" innerhalb des Grünbereichs.
- Verbindung von der Carl-Zeiss-Straße aus dem Gewerbegebiet heraus nach Süden, jedoch ohne Schleichverkehr zu initiieren.

Im Anschluss an die Beratung im Ortschaftsrat im Oktober 2013 wurden die Grünkonzeption und die darin enthaltene Wegekonzeption weiter vertieft. Insbesondere war die Konzeption in der Folgezeit an die zum Jahresende 2013 geänderte Planung der Firma Hansgrohe anzupassen, nach der die Inanspruchnahme der Erweiterungsfäche südlich des bestehenden Betriebsgeländes nicht mehr vorgesehen war. Im Ergebnis wurde das Grünkonzept von Seiten der Verwaltung insgesamt fortgeschrieben. Dabei wurden die Umsetzbarkeit und insbesondere auch die Kosten vertieft betrachtet, wobei Betrachtungsgrundlage eine Kostenschätzung war. Im gleichen Zug wurde das Wegekonzept nochmals untersucht und eine Priorisierung bei der künftigen Umsetzung empfohlen.

11.2 Beratung im Ortschaftsrat Elgersweier am 20.03.2014 und Ergebnis der Prüfung durch die Verwaltung

Das fortgeschriebene Grünkonzept wurde in der Sitzung des Ortschaftsrates am 20.03.2014 vorgestellt (vgl. Sitzungsvorlage 212/13). Im Verlauf der Beratung stellte der Ortschaftsrat eine Reihe ergänzender Forderungen zum Grünkonzept auf.

Am 26.03.2014 erfolgte die Beratung zum Bebauungsplanentwurf sowie die Vorstellung der Grünkonzeption im Planungsausschuss (vgl. Sitzungsvorlage 212/13). Im Verlaufe der Diskussion wurde das Grünkonzept aufgrund der noch mit Prüfauftrag versehenen Themen, insbesondere hinsichtlich der empfohlenen Wegekonzeption und Wegepriorisierung, vom Beschluss des Planungsausschusses ausgenommen. Es wurde beschlossen, dass das Grünkonzept nochmals zu beraten ist und zum Satzungsbeschluss erneut vorzulegen ist.

Zum Bebauungsplanentwurf empfahl der Planungsausschuss die Offenlage, die am 07.04.2014 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Nachfolgend werden die Forderungen des Ortschaftsrats Elgersweier vom 20.03.2014 und das Prüfergebnis der Verwaltung dargestellt:

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

11.2.1 Wegeverbindungen

Zunächst ist die Neuerstellung von landwirtschaftlichen Wegen notwendig als Ersatz für durch die Gewerbegebietserweiterung entfallende Wegeverbindungen. Die neuen Wege können auch für den Fahrradverkehr und für die Naherholung genutzt werden. Im Bereich des Grüngürtels sollen darüber hinaus weitere Spazierwege entstehen, die nicht für den landwirtschaftlichen Verkehr ausgebaut werden müssen und daher weniger aufwändig angelegt werden können. Die vorgeschlagenen Wege verlaufen überwiegend über städtische Grundstücke, in einigen Abschnitten aber auch über landwirtschaftlich genutzte Privatgrundstücke. Hier sind noch Verhandlungen mit den Eigentümern über die Grundstücksnutzung erforderlich.

Ein erstes Wegekonzept war in der Elgersweierer Runde entwickelt worden (Anlage 10, Variante 1). Die Verwaltung hatte mit der Vorlage 212/13 ein gegenüber den Ideen aus der Elgersweierer Runde modifiziertes Wegekonzept zur Umsetzung empfohlen (Anlage 10, Variante 2). Hintergrund war die geänderte Einordnung der südlichen Erweiterungsfläche lediglich als langfristige Entwicklungsreserve. Es erschien daher sinnvoll, diese Fläche im Wegekonzept noch nicht zu berücksichtigen und so Kosten zu vermeiden.

Der Ortschaftsrat forderte in seiner Sitzung am 20.03.2014, dass der asphaltierte Haupt Verbindungsweg entsprechend dem ursprünglichen Konzept der Elgersweierer Runde und entgegen dem Vorschlag der Verwaltung in der Vorlage 212/13 am Ost- rand des Grünbereichs und dann weiter südlich am Hartmattgraben entlang geführt werden soll. Das Wegenetz sei mit den Bürger/innen im Rahmen der Elgersweierer Runde erarbeitet und anschließend im Ortschaftsrat beraten und beschlossen, weshalb ein nachträglicher Änderungswunsch u.a. aus Kostengründen seitens der Stadt nicht mehr vermittelbar sei. Deshalb solle man den asphaltierten landwirtschaftlichen Weg entlang der Gemarkungsgrenze bauen, der damit nur unwesentlich länger sei als der Verwaltungsvorschlag. Es wird auch darauf hingewiesen, dass durch die Wegeänderung der Korridor für den Wildwechsel stark verkleinert würde. Zudem wird zu bedenken gegeben, dass auch das Naherholungsgebiet westlich der B3 durch die zukünftig Bebauung „hoch 3“ für Elgersweier ebenfalls entfällt. Deshalb sei man nicht bereit, Abstriche bei den Planungen hinzunehmen.

Ergänzend führte der Ortschaftsrat an, dass beim Wegekonzept entsprechend der Verwaltungsempfehlung im Gegensatz zur Darstellung in der Vorlage 212/13 auch bei einem kürzeren asphaltierten Wegestück des neuen Wirtschaftswegs („Variante B“ in Vorlage 212/13) die Herstellung eines weiteren asphaltierten Teilstücks zum Anschluss an das Wegenetz notwendig sei. Nach Prüfung durch die Verwaltung kann dies bestätigt werden. Als zusätzliche Kosten wären 30 T€ für die Umsetzung des Verwaltungsvorschlags gemäß Vorlage 212/13 anzusetzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Im Anschluss fanden weitere Gespräche zwischen Ortschaft und Verwaltung statt. In einem Gespräch Anfang September 2014 legten der Ortsvorsteher und die stellvertretenden Ortsvorsteher einen neuen Vorschlag vor, der sowohl grundlegende Aspekte des ursprünglichen Konzepts der Elgersweierer Runde aufgreift wie entsprechend dem Verwaltungsvorschlag auch die Einordnung der Südfläche als langfristige Entwicklungsreserve und nicht als kurzfristige Baulandentwicklung berücksichtigt.

Diese Variante (siehe Anlage 10 Wegeverbindungen – Variante 3) bindet zum Ersatz der entfallenden landwirtschaftlichen Wege die bereits vorhandene Verbindung aus Richtung Sportplatzgelände, südlich an der Obstbaumanlage entlangführend, in Richtung Westen in den Verlauf der asphaltierten Wegestrecken ein. Die hier geschotterte Oberfläche wird durch eine asphaltierte Decke auf bereits vorhandenem Unterbau ersetzt. Zusätzlich soll entlang der neu herzustellenden Regenwasserversickerungs- und -retentionsfläche in Nord-Süd-Richtung zwischen den vorhandenen in Ost-West-Richtung verlaufenden Querwegen ein schmaler Fußweg angelegt werden.

Aus Sicht der Verwaltung stellt dieser Vorschlag einen sinnvollen Kompromiss dar. Die Verwaltung empfiehlt daher, diesen Vorschlag zur Realisierung aufzugreifen. Das Anliegen der Ortschaft ist damit berücksichtigt.

Allerdings sind im Doppelhaushalt bzw. mehrjährigen Maßnahmenprogramm für 2014 bis 2016 bisher lediglich Mittel in Höhe von 250 T€ für Wege und Ausstattungselemente vorgesehen. Eine Umsetzung des Wegekonzepts entsprechend der Variante 3 würde nach Prüfung durch die Verwaltung auf Basis einer überschlägigen ersten Kostenermittlung Kosten in Höhe von 260 T€ für die Wege verursachen. Der Mittelansatz müsste daher entsprechend um 10 T€ aufgestockt werden.

Die Verwaltung hatte ursprünglich empfohlen, die Wegeverbindungen in zwei Stufen herzustellen (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 212/13), um nach einer ersten Stufe zunächst zu überprüfen, wie das Konzept angenommen wird. Der Ortschaftsrat fordert dagegen, alle Wege des Wegekonzepts in einem Zug herzustellen. Aus Sicht der Verwaltung kann dieses Anliegen berücksichtigt werden, wenn wie oben dargestellt der Mittelansatz für den Zeitraum von 2014 bis 2016 um 10 T€ erhöht wird.

11.2.2 Finnbahn

Auf die Herstellung einer Finnbahn möchte der Ortschaftsrat nicht verzichten. Dabei handelt es sich um einen Laufweg mit einem federnden Belag aus Holz-/ Rindenhäcksel zum gelenkschonenden Lauftraining. Auch wenn andere Ortschaften dies nicht hätten, müssten diese auch nicht die Nachteile durch ein so großes Ge-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

werbegebiet in Kauf nehmen. Außerdem habe man in Elgersweier keine Alternativen wie z.B. Waldwege, auf die man ausweichen könne.

Von Seiten der Verwaltung wird dies wegen der daraus resultierenden hohen Kosten als aktuell nicht umsetzbar angesehen. Es handelt sich um ein Ausstattungselement, das über den in Offenburg allgemein üblichen Standard deutlich hinausgeht. Die Verwaltung sieht daher keine Möglichkeit, eine Realisierung aus städtischen Haushaltsmitteln (geschätzt 100 T €) vorzusehen.

11.2.3 Parkplatz

Die (Teil-)Entsiegelung des Parkplatzes vor der Sportanlage wird vom Ortschaftsrat gefordert.

Von Verwaltungsseite wird diese Maßnahmen aufgrund der hohen geschätzten Kosten von 180 T € als aktuell nicht umsetzbar angesehen. Gleichwohl ist diese Maßnahme im Grünkonzept als „weitere Idee“ mit offenem Umsetzungshorizont dargestellt.

11.2.4 Anlage eines Wäldchens

In der „Elgersweierer Runde“ wurde auch das Vorhaben angesprochen, einen Wald zwischen Ortslage und Gewerbegebiet entstehen zu lassen und hierzu den verbleibenden Teil der bestehenden Kirschplantage aufzuforsten. Bereits in der „Elgersweierer Runde“ und im Ortschaftsrat bestand Konsens, dass von einer zeitnahen Umsetzung Abstand genommen werden soll, sondern die Umsetzung erst nach Ablauf der Bewirtschaftungszeit der Obstbaumanpflanzung in 20 bis 25 Jahren erfolgen soll. Der Ortschaftsrat hat sich am 16.10.2013 dafür ausgesprochen, dass bereits jetzt ein Gemeinderatsbeschluss erfolgt, dass nach Entfernung der Kirschplantage in 20 bis 25 Jahren die finanziellen Mittel für eine Aufforstung als Mischwald im Haushalt bereitgestellt werden. In seiner Sitzung am 20.03.2014 bekräftigte der Ortschaftsrat nochmals seine Forderung: *„Die Maßnahme ist daher für eine Umsetzung in 20 bis 25 Jahren nach Aufgabe der Obstplantage vorzusehen. Dies ist durch Beschluss bzw. Vertrag festzuhalten. Aus haushaltsrechtlichen Gründen werden die Finanzmittel allerdings in den Haushalt des jeweiligen Umsetzungsjahres eingestellt werden müssen“*.

Die Verwaltung kann hierzu bestätigen, dass aus fachlicher Sicht keine Bedenken gegen eine spätere Umwandlung in einen Mischwald bestehen. Aus haushaltsrechtlichen Gründen werden die Mittel in den Haushalt des jeweiligen Umsetzungsjahres eingestellt werden müssen. Es ist jedoch festzuhalten, dass der Abschluss eines Vertrages hierzu nicht möglich ist, da in diesem Fall die Stadt mit sich selbst einen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Vertrag schließen müsste. Ein Grundsatzbeschluss des Gemeinderats kann jedoch erfolgen.

11.2.5 Umsetzung der Maßnahmen

Von Seiten des Ortschaftsrats Elgersweier wird die Zusicherung zur Umsetzung des weiterentwickelten Grünkonzepts bis zum 31.12.2015 gefordert.

Die Verwaltung hat zum Ziel, alle Maßnahmen zeitnah umzusetzen. Allerdings sind die angesetzten Haushaltsmittel im mittelfristigen Maßnahmenprogramm über die Jahre 2014 bis 2016 verteilt. Eine Zusage zur Fertigstellung könnte daher nur für den 31.12.2016 erfolgen. Die Erfahrung zeigt, dass in komplexen Planungsprozessen Verzögerungen durch notwendige Abstimmungen mit Externen nicht ausgeschlossen sind.

11.2.6 Hohlochenweg

Der Ortschaftsrat fordert eine klare Zusage für den Ausbau der Anbindung des Hohlochenwegs als wichtiger Bestandteil des Spazierwegenetzes bis spätestens 31.12.2015

Die Anbindung des Hohlochenwegs südöstlich der Ortslage in das Spazierwegenetz nimmt eine Sonderstellung ein. Dieser Weg befindet sich in räumlicher Entfernung zum Plangebiet des Grünkonzepts. Für dessen Ausbau sind unabhängig vom Grünkonzept bereits 50 T € im Doppelhaushalt 2014/15 eingestellt.

11.2.7 Ergänzung der Forderungen der Elgersweierer Runden durch den Ortschaftsrat am 20.03.2014

Neben den oben in den Kapiteln 9 und 11.2 bereits behandelten Forderungen aus der Sitzung des Ortschaftsrats vom 20.03.2014 wurden weitere verschiedene Änderungen des Forderungskatalogs der Elgersweierer Runden formuliert. Diese Ergänzungen hat die Verwaltung in die Vorlage übernommen (siehe Kapitel 11.1).

11.2.8 Beleuchtung des Radwegs an der Kreuzwegstraße

Im Zusammenhang mit den Beratungen zur Erweiterung der Fa. Hansgrohe wurde aus dem Ortschaftsrat auch das Anliegen vorgetragen, den Radweg entlang der Kreuzwegstraße zwischen Ortskern und Gewerbegebiet zu beleuchten.

Nach Prüfung spricht sich die Verwaltung dafür aus, diesen Radweg aufgrund seiner Bedeutung für die Verbindung zwischen der Ortschaft und dem Gewerbegebiet Elgersweier künftig zu beleuchten. Es hat sich in den letzten Jahren herausgestellt,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse Gunst Sabine	82-2412	31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

dass der im Zuge der Haushaltsberatungen zum Doppelhaushalt 2004/05 gefasste Beschluss, in Elgersweier den Viehweg entlang der K 5331 zu beleuchten, nicht den tatsächlichen Verkehrsbedürfnissen im Fuß- und Radverkehr entspricht. Die für die Beleuchtung notwendigen Investitionskosten von 22 T€ wird die Verwaltung im Nachtragshaushalt 2015 anmelden.

11.2.9 Fazit

Die Wünsche der Ortschaft wurden soweit wie möglich in das fortgeschriebene Grünkonzept integriert. Nicht berücksichtigt wurden im Rahmen der Umsetzung des Grünkonzepts die Anlage einer Finnbahn, die Entsiegelung des Parkplatzes, die Anlage eines Teiches und die Fortführung des Erdwalls in Richtung Norden über die Kreuzwegstraße hinweg. Ein Fertigstellungstermin kann realistisch nur für Ende des Jahres 2016 zugesichert werden.

Zu den dargestellten Wegevarianten wird die Umsetzung der Variante 3 empfohlen.

Eine erneute Beratung im Ortschaftsrat findet am 17.09.2014 statt. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

11.3. Weiteres Vorgehen zur Maßnahmenumsetzung

Die Maßnahmen des Grünkonzepts können bei entsprechendem Beschluss des Gemeinderats ab Herbst 2014 umgesetzt werden. Vorrangig ist zunächst die Herstellung der vorgezogen herzustellenden Maßnahmen für den Artenschutz, die bereits vor dem Eingriff durch die Bebauung bereit bereitstehen müssen. Die Ausführung und Platzierung der Ausstattungselemente (z.B. Bänke) ist noch im Einzelnen mit der Ortschaft abzustimmen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich
2. Baukonzept der Firma Hansgrohe
3. Bauplan (Auszug M. 1:2000))
4. Bauplan (Verkleinert)
5. Ausgleichsflächenkonzept
6. Textliche Festsetzungen
7. Begründung
8. Satzung
9. Grünkonzept, Stand Februar 2014
10. Grünkonzept: Wegeverbindungen – Varianten (Verkleinerung)

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

080/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse Gunst
Sabine

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
31.07.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr.3 "Gewerbegebiet Elgersweier" in Elgersweier 9.
Änderung - Satzungsbeschluss

Die Fraktionen erhalten je 1x den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Originalmaßstab in Farbe sowie den Umweltbericht. Weiter erhalten die Fraktionen je 1x den Plan „Grünkonzept: Wegeverbindungen – Varianten“ im Originalformat.