

Bebauungsplan Nr. 7

„Der schwarze Haag“

(Stadtteil Zunsweier)

4. Änderung und Ergänzung

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich	3
2.	Anlass der Planung.....	3
3.	Geltungsbereich	3
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
5.	Angaben zu Bestand und Erweiterung	4
6.	Planinhalt.....	5
7.	Umwelt- und Naturschutz	7
8.	Realisierung.....	7
9.	Flächenübersicht	7

II. Anhang:

Umweltbericht mit Anlage

I. Begründung zum Bebauungsplan Schwarzer Haag, 4. Änderung und Ergänzung

1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist seit 1972 rechtskräftig, seither wurde er dreimal geändert.

Der Gemeinderat hat am 02.06.2014 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich im nördlichen Gebietsteil erweitert.

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

2. Anlass der Planung

Ziel der Änderungsplanung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets „Schwarzer Haag“ auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit der Zweckbestimmung Gewerbe. Im Bereich der Kreisstraße wird für den Gemeinbedarf eine Fläche für den Standort eines Feuerwehrhauses vorgesehen. Die Ausweisung eines Standortes für die Feuerwehr auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine langfristige Vorsorgeplanung, die künftige organisatorische Entscheidungen nicht vorwegnimmt. Die Lage des Standortes im Süden von Offenburg ist aus Sicht der Feuerwehr aus feuerwehrafachlicher Sicht sehr gut geeignet, da sie eine gute Erreichbarkeit der zu versorgenden Gebiete Elgersweier und Zunsweier (10 min Regel) bietet und auch eine gute überregionale Anbindung ermöglicht.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Verlauf der K 2356 und im Norden und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch die Bellenwaldstraße bzw. den Lauf des Dorfbachs begrenzt.

Der Erweiterungsbereich der 4. Änderung (im Plan als GE 1 bezeichnet) schließt nördlich an den Bestand an. Im Norden der Erweiterung grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und extensive Wiesennutzung an, südlich die gewerblichen Flächen des Bestandsgebietes.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Die Unternehmen sind bereits am Standort im Gewerbegebiet Elgersweier ansässig. Aus wirtschaftlichen Gründen kommt für die Betriebe nur eine Erweiterung am Standort in Frage.

5. Angaben zu Bestand und Erweiterung

5.1 Lage und Topographie

Das Gewerbegebiet Schwarzer Haag liegt im Süden der Stadt Offenburg und nord-östlich der Ortschaft Zunsweier in Nachbarschaft der B33 und angrenzend an die K2356.

Südlich an den Erweiterungsbereich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an, nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die teils als Ackerflächen, teils als Wiesen und Ostwiesen genutzt werden.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben, die Erweiterungsfläche liegt etwas tiefer als das Bestandsgebiet und muss von den künftigen Nutzern aufgefüllt werden. Die mittlere Geländehöhe liegt bei 162,5 m üNN.

Das Plangebiet bzw. die Erweiterungsfläche befindet sich im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“. Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Umweltbericht. Hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit befindet sich das Gebiet im Naturraum Mittleres Oberrhein-Tiefland und das vorherrschende Ausgangsmaterial ist Hochwassersediment.

Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes Kinzigmatt.

5.2 Erschließung und Entwässerung

Das bestehende Gewerbegebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen und an die Leitungsnetze der Ver- und Entsorger angeschlossen. Die gewerblichen Flächen der Erweiterungsfläche GE 1 sind über die bestehenden Betriebsgrundstücke erschlossen, die Gemeinbedarfsfläche wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt von der Kreisstraße aus erschlossen.

Die Entwässerung der geplanten Erweiterung erfolgt im Trennsystem. Die Versickerung von Regenwasser erfolgt soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück. Aufgrund der Struktur der zu erweiternden Betriebe ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser ohne vorherige Behandlung den im Bebauungsplan vorgeschriebenen Versickerungsanlagen innerhalb der Grundstücke zuzuleiten ist. Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes sind hierfür ausreichend. Da die Erweiterungsfläche tiefer liegt als der Bestand und evtl. anfallendes Schmutzwasser in den bestehenden Kanal in der Albert-Einstein-Straße eingeleitet werden muss, ist der Nachweis der Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.3 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Im Erweiterungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen vermerkt.

5.4 Einschränkungen durch andere gesetzliche Vorschriften

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept bzw. Art der baulichen Nutzung für den Erweiterungsbereich

Das Gewerbegebiet wird um rund 2 ha vergrößert, um den dort bereits ansässigen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan setzt die Erweiterungsfläche entsprechend dem Bestand und der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 fest, um die bestehenden Betriebe planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen im Zusammenhang mit der 4. Änderung und Erweiterung keine weiteren Änderungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Erweiterungsfläche GE 1 wird, in Anlehnung an die benachbarte südlich angrenzende Bestandsfläche, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zudem gilt eine Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse.

6.3 Begrünung

Die Grünfestsetzungen des Bestandsgebietes bleiben im Wesentlichen unverändert. Lediglich entlang der Kreisstraße werden künftig die grünordnerischen Festsetzungen insoweit eingeschränkt, dass künftig keine Baumpflanzungen mehr zulässig sind. Diese Einschränkung ergibt sich aus Vorgaben des Straßenbauamtes und den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“. Hecken- und Strauchpflanzungen sind weiterhin zulässig und städtebaulich erwünscht.

Die bestehende Eingrünung am nördlichen Rand des Gewerbegebietes wird an den neuen Gewerbegebietsrand verlegt. Ein 10 m breiter Baum- und Gehölzstreifen soll die Gewerbebeerweiterung in die Landschaft einbinden. Der bisher im Bebauungsplan

enthaltene Fußweg, der entlang der Eingrünung verläuft, wird im Bereich der Erweiterungsfläche künftig lediglich als Wiesenweg zur Pflege der Ortseingrünung ausgebaut. Er ist nicht mehr als separater Fußweg festgesetzt. Außerhalb der Erweiterungsfläche wird an der bisherigen Festsetzung festgehalten, da sich hier keine Ausgleichsfläche befindet.

Der Grünstreifen dient der Eingrünung des Gewerbegebietes, schafft Ersatz für den Wegfall des Bestandes und dient teilweise auch als Ausgleich für die Eingriffe in Naturhaushalt, Landschaft und Arten sowie als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Die Festsetzung von extensiver Begrünung von Flachdächern im Bereich GE 1 trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei, führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet und schafft Ersatzstandorte für den Eingriff in verschiedene Biotoptypen. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist, falls dies gewünscht ist, technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Grün-Dach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

6.5 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen

7. Umwelt- und Naturschutz

Gem. § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse finden sich im beigefügten Umweltbericht (Anhang). Darüber hinaus werden im Umweltbericht weitere außerhalb des Geltungsbereichs liegende und zum Ausgleich erforderliche Maßnahmenflächen benannt und erläutert. Diese befinden sich auf Gemarkung Zunsweier südlich der Ortslage im Bereich eines europäischen Schutzgebiets (FFH-Gebiets). Hier wird auf einer ehemaligen Ackerfläche eine Streuobstwiese angelegt und dauerhaft gepflegt. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Boden wird eine einmalige Waldkalkung im Stadtwald auf Gemarkung Fessenbach durchgeführt.

Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen sind nicht erheblich bzw. können durch die getroffenen Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

8. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Offenburg sind nicht vorgesehen. Die Erweiterungsfläche ist entweder bereits in städtischem Eigentum oder wird von den Betrieben erworben.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt. Der Erwerb der Flächen angrenzend an die Betriebe ist mit Ausnahme eines einzelnen Flurstücks bereits erfolgt, lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist künftig noch Grundstückserwerb erforderlich. Die Kosten der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Flächen werden von den Eingriffsverursachern getragen.

Die Regenwasserversickerung wird auf den privaten Grundstücken von den Eigentümern selbst hergestellt.

9. Flächenübersicht

Tabelle 2: Flächenübersicht

Erweiterungsfläche der 4. Änderung des Bebauungsplanes	1,6 ha
Öffentliche Grünfläche im Norden	0,3 ha
Gesamtfläche der Erweiterung	1,9 ha

Die Flächenübersicht enthält nicht die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsflächen.

Offenburg, den

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin