



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
13.12.2018

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße",  
3. Änderung, Aufstellungsbeschluss

2. <b>Beratungsfolge:</b>	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.01.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	28.01.2019	öffentlich

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

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
13.12.2018

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße",  
3. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ soll geändert werden, um dem Unternehmen Hiwin die Errichtung zusätzlicher Gebäude zu ermöglichen.

### 2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

B3: Die Stadt Offenburg entwickelt die wirtschafts- und arbeitnehmerfreundlichen Rahmenbedingungen weiter zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts

D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

### 3. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ wurde zuletzt im Jahr 2012 geändert. Das Gewerbegebiet wurde damals um Flächen östlich der Moltkestraße und nördlich der Straße Brücklesbünd erweitert, um der bereits im Gebiet ansässigen Firma Hiwin eine Erweiterung zu ermöglichen. In der Folge wurde dort ein erster Bauabschnitt realisiert.

Die gute Entwicklung des Unternehmens in den letzten Jahren führt dazu, dass nun weitere Erweiterungsbauten realisiert werden sollen.

Das westlich gelegene Gebäude für Fertigung und Versand soll ebenso wie das mittig gelegene Hochregallager nach Norden verlängert werden. Östlich des Hochregallagers soll eine neue Fertigungshalle errichtet werden (siehe auch Anlage 4).

Aus betrieblich-funktionalen Gründen kann die Erweiterung des Bereichs Fertigung und Versand sowie des Hochregallagers nur als nördliche Erweiterung der bestehenden Betriebsgebäude ausgeführt werden, da bestehende Gebäude verlängert werden sollen.

Ferner befindet sich das östlich an das Betriebsgelände der Firma Hiwin angrenzende Grundstück Flst.-Nr. 5427 im Eigentum eines anderen Privateigentümers, so dass auch aus diesem Grund eine Erweiterung nach Norden vorgesehen ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
13.12.2018

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße",  
3. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

Gegenüber einem früheren Planungsstand des Unternehmens werden größere Hofflächen südlich und westlich der bestehenden Bebauung benötigt. Diese Flächen stehen daher nicht für eine Bebauung zur Verfügung, weshalb die geplante Bebauung weiter nach Norden reichen soll als ursprünglich vorgesehen.

## 4. Ziele der Planung

Die noch vorhandenen Flächen innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes sind für die jetzt vorgesehene Erweiterung nicht ausreichend. Die geplanten Gebäude überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze und ragen in das nördlich angrenzende städtische Flurstück Flst.-Nr. 5417 hinein, welches bisher als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche dient.

Um dem Unternehmen unter Berücksichtigung der betrieblich-funktionalen Erfordernisse die dargestellte Erweiterung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ geändert werden und hierfür der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Durch diese Änderung soll auf dem Grundstück der Firma Hiwin eine Bebauung um rund 15 m über die bisherige Baugrenze hinaus in Richtung Norden ermöglicht werden.

Generell soll auf dem Baugrundstück weiterhin eine Gebäudehöhe von maximal 12 m zugelassen werden. Für das mittig gelegene Hochregallager ist bereits im bestehenden Bebauungsplan eine Höhe von 17 m zulässig, dies soll künftig auch für die Verlängerung des Hochregallagers nach Norden gelten.

Gleichzeitig ist vorgesehen, für die heute dort angeordnete Ausgleichsfläche eine Ersatzfläche festzulegen.

Der Änderungsbereich ist in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

## 5. Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, dementsprechend wird parallel ein Umweltbericht erstellt. Der nächste Schritt im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

159/18

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Feuerlein, Leon

Tel. Nr.:  
82-2363

Datum:  
13.12.2018

---

Betreff: Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße",  
3. Änderung, Aufstellungsbeschluss

---

## 6. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Rammersweier hat hierzu am 12.12.2018 beraten und stimmt  
mehrheitlich zu.

### Anlagen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs
2. Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ (Verkleinerung)
3. Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ – Auszug für den Änderungsbereich
4. Geplante Bebauung