

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
03.02.2021

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 5. Änderung, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	19.04.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Der Schwarze Haag“ in Zunsweier wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §13 a BauGB gefasst.
2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Der Schwarze Haag“ in Zunsweier wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
03.02.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 5. Änderung,
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, den Änderungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „Der schwarze Haag“ in Zunsweier zu fassen. Durch den Bebauungsplan soll die Grundlage geschaffen werden, im Innenbereich des Gewerbegebietes von Zunsweier durch eine Veränderung der max. zulässigen Gebäudehöhe die Nutzung für bestehende Gewerbebetriebe zu verbessern.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Anlass für die Änderung sind projektierte Erweiterungsplanungen der Firma Servolift. Das Unternehmen hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten auf der Grundlage einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung und damit verbundener sukzessiver Betriebs- und Standorterweiterungen zum größten Unternehmen im Gewerbegebiet entwickelt.

Vor dem Hintergrund von Flächenengpässen und räumlich begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten am Betriebsstandort einerseits und künftiger Anforderungen an effiziente Betriebsabläufe andererseits benötigt das Unternehmen für die Realisierung seiner Erweiterungsabsichten gemäß der vorgelegten Vorplanung künftig eine Gebäudehöhe zwischen 15 bis 16,5 m. Bisher sind im Gewerbegebiet lediglich max. 9 m Gebäudehöhe zulässig. Eine entsprechende Anpassung der max. zulässigen Gebäudehöhe sichert die künftige Weiterentwicklung der Fa. Servolift am Betriebsstandort und ermöglicht weiteren Bestandsunternehmen im Innenbereich des Gewerbegebietes neue Nutzungsmöglichkeiten. Im Falle der Fa. Servolift kann mit einer effizienteren Grundstücksnutzung darüber hinaus ein Standortproblem beseitigt werden, das andernfalls unter Umständen auch zu einer Betriebsverlagerung mit Neubauplanungen an einem anderen Standort führen könnte.

Die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches berücksichtigt neben der Lage auch die Strukturen und Potentiale der gewerblichen Betriebe.

2. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Schaumburg Ilse	82-2412	03.02.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 5. Änderung, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

3. Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Der schwarze Haag“ erlangte seine erste Rechtskraft 1972, die letzte, 4. Änderung erlangte am 05.09.2015 Rechtskraft.

Die Firma Servolift, 1976 als Konstruktionsbüro für die Entwicklung von Handhabungsgeräten in Bohlsbach gegründet, ist seit 1977 zunächst in angemieteten, seit 1980 in eigenen Räumlichkeiten am heutigen Betriebsstandort im Gewerbegebiet Zunsweier angesiedelt und hat sich aus kleinsten Anfängen heraus überaus erfolgreich zu einem mittelständischen Industrieunternehmen im Bereich Sondermaschinenbau mit heute 190 Beschäftigten entwickelt. Mit dem kontinuierlichen Wachstum des Unternehmens verbunden waren diverse Betriebserweiterungen zur Vergrößerung sowohl der Büro- und Verwaltungsflächen als auch der Montage- und Fertigungshallen (u.a. 1987/88, 1996/97 oder 2007). Das Problem fehlender Flächenreserven und räumlicher Engpässe am Betriebsstandort konnte das Unternehmen dabei bislang unter anderem auch durch den Erwerb und die Umnutzung gewerblicher Nachbargrundstücke und -gebäude lösen.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Unternehmens am Betriebsstandort konnte die Fa. Servolift aktuell ein weiteres Nachbargrundstück erwerben für die dringend erforderliche Erweiterung der südlich der Daimlerstraße gelegenen bestehenden Montagehalle und für den projektierten Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes. Mit Blick auf effiziente Betriebsabläufe benötigt die Fa. Servolift für ihre Hallenerweiterung höhere Kranstände, die Gebäudehöhen zwischen 15 und 16,5 m voraussetzen. Eine Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe auf 16,5 m ist ebenso erforderlich für den projektierten Neubau eines viergeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes, in dem neben dem erforderlichen Büroflächenbedarf eine moderne Lüftungstechnik realisiert werden soll.

4. Inhalte der Änderungsplanung

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplans besteht in der Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und der Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe, wodurch eine größere Bruttogeschossfläche ermöglicht wird.

Im Änderungsbereich (siehe Anlage 1) wird die max. zulässige Gebäudehöhe auf 16,5 m erhöht; die zulässige Geschossigkeit erhöht sich von II auf IV Vollgeschosse (siehe Textteil B 2.1).

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches berücksichtigt neben der Lage auch die Strukturen und Potentiale der gewerblichen Betriebe.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
03.02.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 5. Änderung,
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Weitere, kleinere Änderungen in Form von Aktualisierungen der textlichen Festsetzungen an die aktuellen Standards in Offenburger Gewerbegebieten sind aus der Begründung des Bebauungsplanes Kapitel 8, Inhalte der Änderungsplanung, ersichtlich.

5. Geltungsbereich

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Der schwarze Haag“ bleibt unverändert gemäß der 4. Änderung, die am 05.09.2015 Rechtskraft erlangt hat, erhalten.

6. Inhalte der Planung / Planungskonzept

Der momentane Gebäudebestand der Firma Servolift befindet sich auf den Flurstücken 503/1 (Albert-Einstein-Str. 9) und 503/3 (Daimlerstraße 3b) im Gewerbegebiet „Der schwarze Haag“. Letzterem Flurstück benachbart wird eine Erweiterung für Montage und Verwaltungsgebäude auf dem Flurstück 515/6 (Raiffeisenstraße 2a) geplant.

Um die Parkierungssituation für den Bestand zu verbessern und für den Neubau zu lösen, ist der Erwerb eines weiteren Grundstücks in der Raiffeisenstraße gegenüber dem Neubau geplant.

Die Grundstücke sollen im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens als Einheit gemeinsam betrachtet werden.

Das Neubau-Konzept, das von der Fa. Freyler für Servolift geplant wurde, ist in Anlage 3 der Vorlage dargestellt. Die Anlage 3A zeigt die momentane Nutzung der Grundstücke.

6.1. Bebauungskonzept

Das geplante Gebäude in der Raiffeisenstraße 2a ist als gewerblicher Flachdachbau geplant und soll eine bedarfsgerechte, abgestufte Gebäudehöhe von 15 bis 16,5 m erhalten. Ein Systemschnitt des geplanten Gebäudes und eine Ansicht der geplanten Erweiterung sind als Anlagen 5A und 5B beigefügt.

Das neue Gebäude soll höhere Kranstände ermöglichen und Verwaltungs- / Büroräume mit moderner Lüftungstechnik.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/21

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Schaumburg Ilse	Tel. Nr.: 82-2412	Datum: 03.02.2021
---	------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 5. Änderung, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

In Anbetracht der vorgesehenen intensiven Bebauung der Betriebsgrundstücke nördlich und südlich der Daimlerstraße und der wegfallenden bzw. neu erforderlichen Stellplätze müssen an anderer Stelle im Gewerbegebiet Stellplätze hergestellt werden. Hierfür kommen für die Parkierung potenziell das städtische Grundstück Flurstück Nr. 575/9 in der Raiffeisenstraße 3, an dem der Gemeinderat auf Antrag der Fa. Servolift vor diesem Hintergrund im Januar 2020 eine auf zwei Jahre befristete Kaufoption eingeräumt hat, oder alternativ das private Flurstück 575/3 in der Raiffeisenstraße 15 in Betracht.

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das neue Gebäude gut in die Bestandsumgebung ein.

Die Veränderung der max. zulässigen Gebäudehöhe auf 16,5 m bietet weiteren ansässigen Unternehmen innerhalb des Änderungsbereiches die potenzielle Möglichkeit einer Aufstockung gewerblich genutzter Bestandsgebäude.

Hierzu gehört auch das heutige Hauptgebäude der Fa. Servolift mit Verwaltung und Produktion (zwischen Albert-Einstein-Straße und Daimlerstraße gelegen), welches längerfristig für eine mögliche Erhöhung anvisiert ist.

Dies verbessert die Nutzungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe innerhalb des Änderungsbereiches.

Zu den Rändern des Gewerbegebietes hin und im Übergang zur Ortschaft nach Süden bzw. zur Landschaft der Vorbergzone im Norden wird die bisher gültige, festgesetzte Gebäudehöhe von max. 9 m bzw. die max. zulässige Geschossigkeit von II Vollgeschossen beibehalten.

7. Umweltbelange

Da im Hinblick auf die Umweltbelange sachinhaltlich keine Änderungen im Bebauungsplan im Vergleich zur 4. Änderung erfolgen, sind die Belange der Umwelt nicht berührt, das Thema wird daher nicht ausgeführt.

8. Weiteres Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Als nächster Schritt im Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Der schwarze Haag“ soll nach Beschluss der Offenlage durch den Gemeinderat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

023/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Schaumburg Ilse

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
03.02.2021

Betreff: Bebauungsplan Nr. 7 "Der schwarze Haag" in Zunsweier, 5. Änderung, Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Im Folgenden sind die geplanten Verfahrensschritte in der nachstehenden Tabelle aufgeführt:

19.04.2021	Vorberatung des Änderungs- und Offenlagebeschlusses
10.05.2021	Änderungs- und Offenlagebeschluss zum Bebauungsplan
Mai 2021	Öffentliche Auslegung des Aufstellungsentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Vorberatung des Satzungsbeschlusses im Planungsausschuss
	Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, Rechtskraft

Die geplante Baumaßnahme soll voraussichtlich Ende 2021 erfolgen.

9. Ortschaftsrat

Die öffentliche Beratung und Beschlussfassung des Ortschaftsrates in Vorbereitung des Änderungsbeschlusses erfolgt am 14.04.2021. Zum Ergebnis wird in der Sitzung des Planungsausschusses mündlich berichtet.

Anlagen

- Anlage 1 Gebietsgrenze mit Änderungsbereich, Maßstab 1:3000
- Anlage 2 Entwurf Bebauungsplan, 5. Änderung, Maßstab 1:3000
- Anlage 3 Planungskonzept Firma Servolift, verkleinert, o. M.
- Anlage 3A Luftbild, Bestand der Grundstücksnutzung
- Anlage 4 Vogelperspektive, 3-D Darstellung Gebäudeerhöhung, ohne Maßstab
- Anlage 5A Systemschnitt Neubau Bürogebäude, o M.
- Anlage 5B Konzept Ansicht, o. M.
- Anlage 6 Textteil zum Bebauungsplan
- Anlage 7 Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans