

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

**„Der schwarze Haag“
Offenburg Zunsweier**

5. Änderung

BEGRÜNDUNG

**STADT OFFENBURG
ENTWURF 29.03.2021
FACHBEREICH 3 ABTEILUNG 3.1 STADTPLANUNG UND STADTGESTALTUNG
301.5110.26.12-7/5**

Bebauungsplan Nr. 7 „Der schwarze Haag“ Offenburg Zunsweier

1	Anlass und Ziel der Änderungsplanung	3
2	Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans	4
3	Bebauungsplanverfahren.....	4
3.1	Bestehendes Planungsrecht.....	4
3.2	Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5.	Geltungsbereich.....	5
6.	Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes.....	5
7.	Inhalte der Änderungsplanung	5
7.1	Maß der baulichen Nutzung, betriebliche Entwicklung im Plangebiet....	6
7.2	Dachbegrünung	6

1 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.

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. Die Abgrenzung des Erweiterungsbereiches erfolgte in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenburg und berücksichtigt neben der Lage auch die Strukturen und Potentiale der gewerblichen Betriebe.

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 Neubauabsichten an einem anderen Standort führen könnte.

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 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 Verwal-

tungsgebäudes, in dem neben dem erforderlichen Büroflächenbedarf eine moderne Lüftungstechnik realisiert werden soll.

2 Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplans

Die geplanten Baumaßnahmen der Fa. Servolift erfordern die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, um die hierfür erforderliche Baugenehmigung zu ermöglichen.

3 Bebauungsplanverfahren

Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 7 „Der schwarze Haag“, Zunsweier wird am 10.05.2021 vom Gemeinderat gefasst. Für das Gewerbegebiet wird das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Verfahrensschritte	Termin
Der Gemeinderat der Stadt Offenburg fasst den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan.	10.05.2021
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Offenburg.	10.05.2021
Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB.	Mai / Juni 2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.	Mai / Juni 2021
Vorberatung des Satzungsbeschlusses durch den Planungsausschuss.	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 Abs. 1 BauGB.	
Rechtskraft	

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist seit 1971 rechtskräftig, seither wurde er viermal geändert.

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans werden aktualisiert. Der Gemeinderat beschließt am 10.05.2021 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten.

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung wurde über die Geschossigkeit und die max. zulässige Gebäudehöhe geregelt. Durch die Änderung wird die Geschossigkeit von II auf IV Vollgeschosse und die Gebäudehöhe von 9 m auf 16,5 m erhöht. Die festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert.

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planänderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Der schwarze Haag“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden mit der vorliegenden Planung nicht vorbereitet oder begründet. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht berührt. Die Anwendung des § 13a BauGB für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren ermöglicht hier den Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB sowie den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB. Das geplante Vorhaben wurde in der Ortschaft Zunsweier in öffentlicher Sitzung beraten.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Der schwarze Haag“ als gewerbliche Fläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

5. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nord-Westen durch den Verlauf der K 5326 und im Süd-Osten durch die Bellenwaldstraße begrenzt. Südlich und östlich grenzt das Gewerbegebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die parzellenscharfe Abgrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplans ablesbar.

6. Umweltfachliche Beurteilung des Gebietes

Die Bebauungsplanänderung erfolgt für ein fast vollständig bebautes Gewerbegebiet. In einem Teilbereich des Gebietes verbessert sich infolge der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung die mögliche Bruttogeschossfläche, durch eine Erhöhung / Aufstockung der gewerblichen Gebäude. Es erfolgen keine Änderungen in Bezug auf umweltfachliche Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

7. Inhalte der Änderungsplanung

Die Rechtsgrundlagen in Kapitel A des Textteils des Bebauungsplans werden aktualisiert.

Bei der Festlegung der Art der baulichen Nutzung wird die Liste der zentrenrelevanten Warensortimente (siehe Textteil B 1.1) auf den aktuellen Stand des GMA-Gutachtens von 2018 gebracht.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird die max. zulässige Geschossigkeit auf IV Vollgeschosse und die max. zulässige Gebäudehöhe auf 16,5 m erhöht. Weiterhin werden technische Aufbauten, wie z. B. Solaranlagen oder Lüftungsauflagen auf den Dächern ermöglicht (siehe Textteil B 2.1; C 1.3, 1.4).

In Kapitel 6.3 des Textteils gibt es eine sprachliche Klarstellung bei den Pflanzfestsetzungen; es wird das Wort „privat“ eingefügt:

Neu: 6.3 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind im Bestandsgebiet, auf den privaten Grundstücksflächen angrenzend an die Straßen, Grünstreifen in einer Mindestbreite von 3,0 m anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen

Im Kapitel 6.5 des Textteils werden die Festsetzungen zur Dachbegrünung an den derzeit gültigen Standard der Stadt Offenburg für Wohn- und Gewerbegebiete in Bebauungsplänen für den Bereich GE 1 angepasst. Im Änderungsbereich des GE gelten die Begrünungsvorschriften für die zusätzlich geschaffenen Baurechte oberhalb von 9 m.

Neu: 6.5 Dachbegrünung:

6.5.1 Im Bereich des GE1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung von Gebäuden, Garagen / Carports müssen zu 100% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv begrünt sein. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solar- und Photovoltaikanlagen, jedoch kann in diesem Fall die Dachbegrünung auf 70% Flächenanteil reduziert werden. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

6.5.2 Im Bereich des GE sind im Änderungsbereich oberhalb einer Gebäudehöhe von 9,00 m Flachdächer und flach geneigte Dächer mit bis 10° Neigung von Gebäuden, Garagen / Carports zu 100% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen mindestens extensiv zu begrünen. Die weiteren Ausführungen zur Mischung mit Solar- und Photovoltaiknutzung in Punkt 6.5.1 gelten entsprechend.

Alt: 6.5 Im Bereich GE 1 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Siehe dazu das nachfolgende Kapitel 7.2

7.1 Maß der baulichen Nutzung und betriebliche Entwicklung im Plangebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet neben den Baugrenzen durch die Festsetzung der Geschossigkeit und max. zulässigen Gebäudehöhe bestimmt, um das Planungsziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der betrieblichen Entwicklung zu erreichen.

Die geplanten, neuen Gebäudehöhen fügen sich gut in die städtebauliche Struktur und das bestehende Gewerbegebiet ein, sie erweitern für die bestehenden Gewerbebetriebe die mögliche Bruttogeschossfläche und sichern so den Fortbestand der ansässigen Betriebe.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches erfolgte in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Offenburg und berücksichtigt neben der Lage auch die Strukturen und Potentiale der gewerblichen Betriebe.

7.2 Dachbegrünung

Die Dachlandschaft im Plangebietes ist, gemäß den bisherigen Festsetzungen geprägt von Flachdächern und flachgeneigten Gewerbebauten. Die nur ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude weisen auch steilere Dachformen auf.

Im Erweiterungsbereich GE 1 ist für die Flachdächer der Betriebe bereits eine extensive Begrünung vorgeschrieben. Diese Vorschrift wurde inhaltlich an die aktuellen Standards der Stadt Offenburg für Gewerbegebiete angepasst. Die extensive Begrünung leistet einen ökologisch wertvollen Beitrag, der sich positiv auf das Mikroklima im Gebiet auswirkt und das Abflussvolumen von Oberflächenwasser vermindert.