



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/22

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
15.12.2022

1. **Betreff:** Bebauungsplan Nr. 22 "Hiwin" in Rammersweier: Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	23.01.2023	öffentlich
2. Gemeinderat	30.01.2023	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Für den Bebauungsplan Nr. 22 „Hiwin“ in Rammersweier wird der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
15.12.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 22 "Hiwin" in Rammersweier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Zur planungsrechtlichen Ermöglichung einer Betriebserweiterung der bereits ortsansässigen Firma Hiwin soll der Bebauungsplan Nr. 22 „Hiwin“ auf einer Fläche von ca. 4,7 ha nördlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Straße Brücklesbünd auf Gemarkung Rammersweier aufgestellt werden.

2. Strategische Ziele

Diese Beschlussvorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele der Stadt Offenburg:

- 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 Planung

Die Fa. Hiwin beschäftigt in Offenburg aktuell ca. 430 Mitarbeitende. Das Unternehmen fertigt Produkte der Antriebstechnik. Die Produkte des Unternehmens finden Anwendung in allen Industrien von der Medizintechnik bis hin zur Elektromobilität. Von komplexen mechatronischen Systemen bis zu Einzelkomponenten wie Kugelgewindegetriebe, Linearmotoren oder Profilschienenführungen. Das Unternehmen verzeichnet ein stetiges, positives Wachstum. Deshalb soll nun zeitnah eine bereits seit mehreren Jahren von der Firma vorangetriebene, zweite Erweiterung der Betriebsflächen im Gewerbegebiet nördlich der Straße Brücklesbünd in Rammersweier realisiert werden soll.

2012 wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ auf im Flächennutzungsplan hierfür bereits planerisch vorbereiteten Flächen nördlich der Straße Brücklesbünd erweitert. Auf dieser Erweiterungsfläche nahm nachfolgend die Fa. Hiwin eine erste, große bauliche Erweiterung ihres bereits zum damaligen Zeitpunkt im Gewerbegebiet Rammersweier befindlichen Standorts vor.

Bereits im Januar 2019 wurde für eine zweite Baustufe der Fa. Hiwin nördlich der Straße Brücklesbünd nach einer Vorberatung im Ortschaftsrat Rammersweier ein Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ durch den Gemeinderat gefasst (vgl. Beschlussvorlage 159/18).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
15.12.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 22 "Hiwin" in Rammersweier: Aufstellungsbeschluss

Vorgesehen war zu diesem Zeitpunkt eine Erweiterung des Fertigungs- und Versandgebäudes sowie des anschließenden Hochregallagers nach Norden. Eine andere Positionierung des Anbaus ist bei diesem Bestandsgebäude aus betrieblichen Gründen, auch hinsichtlich im Süden und Westen erforderlicher Hofflächen, nicht möglich. Hierfür war das im Bebauungsplan enthaltene Baufeld nicht ausreichend groß dimensioniert, außerdem wurde ergänzend die Fläche des FIST.-Nr. 5417 benötigt, welches im rechtskräftigen Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfunktion und zur Ortsrandeingrünung festgesetzt war. Zur Ermöglichung dieser Betriebserweiterung war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Erwerb weiterer Flächen nach Osten an der Straße Brücklesbünd war 2019 dem Unternehmen nicht durchgehend möglich.

Der Fa. Hiwin konnte nun die sich östlich des bestehenden Betriebsgeländes nördlich der Straße Brücklesbünd befindlichen Grundstücke FIST.-Nrn. 5427 bis 5434 mit einer Gesamtfläche von ca. zwei Hektar erwerben. Somit stehen inzwischen auch, im Gegensatz zum Planungsstand im Jahr 2019, Flächen für eine mögliche dritte Baustufe / nächste Standorterweiterung östlich des Bestands zur Verfügung. Zusätzlich soll dort eine zweigeschossige Parkpalette mit Solarpaneelen und insgesamt ca. 90 Stellplätzen für Mitarbeitende errichtet werden. Auf der im Außenbereich befindlichen Fläche (d.h. auf den FIST.-Nrn. 5427 bis 5434) besteht aktuell kein Baurecht.

Da im Rahmen des vorab beschriebenen Gesamtprojekts einer zweistufigen Standorterweiterung der Fa. Hiwin eine insgesamt erhebliche Ausdehnung erreicht wird, wird statt einer erneuten Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ stattdessen für die Flächen nördlich der Straße Brücklesbünd gesamthaft die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Hiwin“ vorgeschlagen. Dieser Bebauungsplan soll für einen Teil des Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ ersetzen.

Zusammenfassend sind perspektivisch folgende Betriebserweiterungen vorgesehen, die im Bebauungsplan Hiwin planungsrechtlich gesichert werden sollen:

- Die Erweiterung der bestehenden Produktions- und Lagerhalle (bisher ca. 3.700 m² Grundfläche) nördlich der Straße Brücklesbünd nach Norden und Osten um ca. 6.200 m² in einem ersten, zeitnahen Schritt;
- Die Ermöglichung der Errichtung eines oder mehrerer, weiterer Betriebsgebäude im Osten des Bestands in einem zweiten, längerfristigen Schritt;

Das Unternehmen plant, die Erweiterungsgebäude so auszuführen, dass sie CO₂-neutral arbeiten können. Gleichzeitig soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Bestandsgebäude südlich der Straße Brücklesbünd von einer Gasheizung auf eine CO₂-neutrale Grundwasser-Wärmepumpenheizung umzubauen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
15.12.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 22 "Hiwin" in Rammersweier: Aufstellungsbeschluss

Die aktuelle Standortkonzeption der Fa. Hiwin für die Gesamtfläche nördlich der Straße Brücklesbünd ist ergänzend graphisch in der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage dargestellt.

4. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Zur Ermöglichung der in zwei Stufen angestrebten baulichen Entwicklung des Standorts der Fa. Hiwin wird hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Förderung folgender öffentlicher Belange:

- Die Belange der Wirtschaft, hier insbesondere der Standortsicherung und Standorterweiterung eines bereits ortsansässigen Unternehmens sowie die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
- Die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, hier insbesondere die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich der durch die Umsetzung der vorliegenden Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie insbesondere die Integration der gewerblich-baulichen Entwicklung in das Landschaftsbild am bestehenden Siedlungsrand;

Weiterhin fördert die Planung die privaten Belange und Interessen des planungsbegünstigten Unternehmens.

5. Inhalte und Ablauf des Bebauungsplanverfahrens

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Hiwin befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebiets Rammersweier auf der Gemarkung Rammersweier und umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Er wird dabei begrenzt durch:

- die Moltkestraße und der Wirtschaftsweg auf FSt.-Nr. 5415 im Westen;
- den Wirtschaftsweg auf FSt.-Nr. 5442 und die hieran angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden;
- ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten;
- sowie die Bebauung südlich der Straße Brücklesbünd im Süden.

5.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird, aufgrund der Größe und der geplanten gewerblichen Nutzung des sich aktuell im Außenbereich befindlichen Plangebiets, im Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt, was auch die Vorlage einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, der Sicherung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen und die Erstellung eines Umweltberichts beinhaltet. Somit wird ebenfalls ein zweistufiges Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

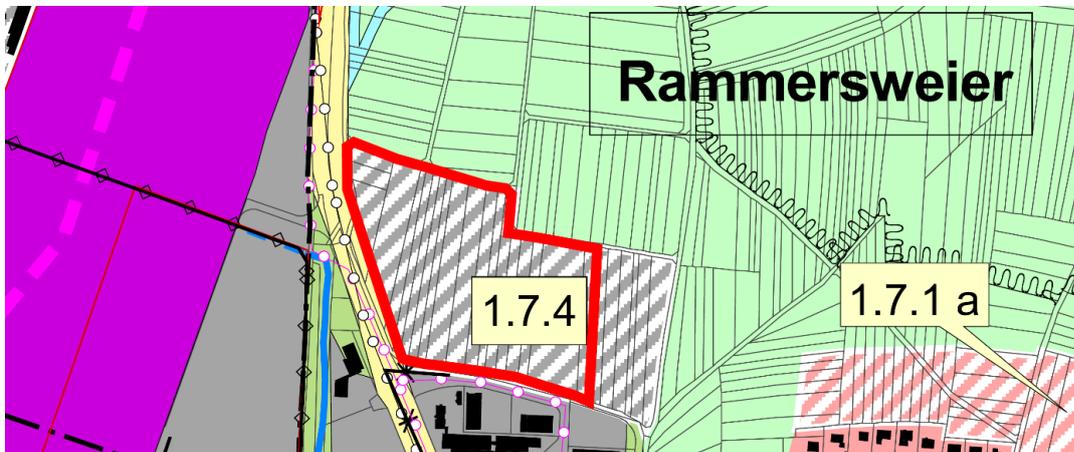
Datum:
15.12.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 22 "Hiwin" in Rammersweier: Aufstellungsbeschluss

5.3 Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Hiwin“ soll als qualifizierter Bebauungsplan vollumfänglich den planungsrechtlichen Rahmen für den Betriebsstandort der Fa. Hiwin nördlich der Straße Brücklesbünd setzen. Die Systematik der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung wird sich dabei eng an den entsprechenden Satzungen zum Bestandsgebiet „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“, beispielsweise hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) oder dem Nutzungsmaß (z.B. den Gebäudehöhen) orientieren. Ein weiterer wichtiger Planungsinhalt werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Regelungen zur Eingrünung des Plangebiets „Hiwin“ sein.

6. Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist nördlich der Straße Brücklesbünd und östlich der Moltkestraße die insgesamt 5,8 ha große Gewerbeflächenreserve 1.7.4 dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Hiwin“ befindet sich vollständig innerhalb dieser Darstellung, so dass die Anforderungen des Entwicklungsgebots gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. Eventuell ist im weiteren Verfahren eine Ausweitung des Plangebiets nach Norden vorgesehen, um hier Ausgleichsmaßnahmen oder eine Eingrünung des Siedlungsrandes festzusetzen. Diese Maßnahmen sind jedoch kompatibel mit der dort im Flächennutzungsplan dargestellten Flächennutzung (Flächen für die Landwirtschaft).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

193/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Maier-Hochbaum,
Sabine

Tel. Nr.:
82-2407

Datum:
15.12.2022

Betreff: Bebauungsplan Nr. 22 "Hiwin" in Rammersweier: Aufstellungsbeschluss

7. Vorberatung im Ortschaftsrat

Über das Ergebnis der Vorberatung dieser Beschlussvorlage im Ortschaftsrat Rammersweier, deren Durchführung voraussichtlich am 18. Januar 2023 vorgesehen ist, wird zur Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

8. Weiteres Vorgehen

Als nächster Schritt im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlichen Belange vorgesehen.

Die erforderlichen faunistischen Kartierungen zur Bewältigung der Belange des besonderen Artenschutzes gem. §§ 44 ff. BNatSchG können im Jahreslauf 2023 durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Hiwin“
2. Standortkonzeption für Betriebserweiterung Fa. Hiwin
3. Auszug aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Rammersweierstraße“ in der Fassung der 2. Änderung