

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Elgersweier“
(Stadtteil Elgersweier)**

10. Änderung und Ergänzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet Elgersweier, 10. Änderung und Ergänzung	4
1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich	4
2. Anlass der Planung	4
3. Geltungsbereich	4
4. Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	4
5. Angaben zum Bestand	5
6. Planinhalt	6
7. Umwelt und Naturschutz.....	10
8. Realisierung	13
9. Kosten	13
10. Flächenübersicht.....	13

II. Anhang:

**Umweltbericht mit Anlage und Gehölzlisten
Schallgutachten zur 10. Änderung des Bebauungsplans**

I. Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Elgersweier, 10. Änderung und Ergänzung

1. Rechtsgrundlagen, Verfahrensablauf und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan ist seit 1969 rechtskräftig, seither wurde er neunmal geändert.

Der Gemeinderat hat am 01.02.2016 beschlossen, das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) einzuleiten. Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich im östlichen 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 Elgersweier auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Anschluss an bereits im Gebiet ansässige Betriebe, um diesen eine Erweiterung zu ermöglichen und so den Wirtschaftsstandort Raum Offenburg zu stärken.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen durch den Verlauf der B 3 und im Norden durch die B 33 begrenzt. Im Nord-Osten verläuft die Grenze an der K 5331. Östlich grenzt das Gewerbegebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Erweiterungsbereich der 10. Änderung (im Plan als GE 3 bezeichnet) schließt südlich und nördlich an bestehende Gewerbebetriebe und östlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist der Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die Erweiterung dient insbesondere der Firma Hobart, die bereits am Standort im Gewerbegebiet Elgersweier ansässig ist..

Aus wirtschaftlichen Gründen kommt für die Firma Hobart nur eine Erweiterung am Standort in Frage. Die Verlagerung des gesamten Betriebes an einen anderen Standort würde zu hohen Kosten und verlorenen Investitionen in sehr hohem Umfang für das Unternehmen führen. Eine Aufteilung der betrieblichen Einrichtungen auf mehrere Standorte ist seitens des Unternehmens auf Grund der damit verbundenen unwirtschaftlichen Betriebsabläufe nicht vertretbar. Die Erweiterung muss aus betrieblichen Gründen zwingend an die bestehenden Gebäude des heutigen Betriebsgrundstücks anschließen.

Angrenzende Flächen, die im städtebaulichen Zusammenhang liegen, werden mit einbezogen. Für weitere Entwicklungen der Fa. Hobart oder anderer Unternehmen sind als Entwicklungsreserve dort weitere Flächen im Flächennutzungsplan vorgesehen.

5. Angaben zum Bestand

5.1 Lage und Topographie

Das Gewerbegebiet Elgersweier liegt im Süden der Stadt Offenburg, westlich der Ortschaft Elgersweier und südlich des Stadtteils Uffhofen.

Westlich, südlich und nördlich des Erweiterungsbereichs schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an, östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die teils als Ackerflächen, teils als Wiesen und Ostwiesen genutzt werden.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben und liegt auf einer Geländehöhe von ca. 156,60 m bis 157,00 m über NN.

Das Planungsgebiet befindet sich nach geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Kiesen und Sanden unbekannter Mächtigkeit über unbekannter Festgesteinsunterlage. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Auf DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ wird hingewiesen. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Im Bereich der Erweiterungsfläche für die 10. Änderung und Ergänzung des Gewerbegebiets Elgersweier befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 120/115-0, 121/115-4 und 134/115-3. In der nachfolgenden Tabelle wurden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für diese Grundwassermessstellen nachfolgende niedrigste, mittlere und höchste Grundwasserstände ermittelt. Ebenso wurden die maßgeblichen Grundwasserstände für das Planungsgebiet anhand der vorliegenden Daten abgeschätzt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
120/115-0	148,11 (am 22.10.2001)	149,18	151,24 (am 30.05.1983)
121/115-4	147,52 (am 09.11.1959)	148,71	150,66 (am 30.05.1983)
134/115-3	154,30 (am 24.11.2003)	155,05	156,52 (am 30.05.1983)
Abschätzung für Planungsgebiet 10. Änderung	ca. 152,00	ca. 153,00	ca. 155,00

5.2 Nutzung und Bebauung

Das bestehende Gewerbegebiet ist nahezu vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich als Acker, Grünland und Streuobstwiese genutzt.

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 entsprechend § 2a Nr. 2 BauGB zu erstellenden Umweltbericht dargestellt (siehe Anhang zur Begründung).

5.3 Erschließung und Entwässerung

Das bestehende Gewerbegebiet ist durch öffentliche Straßen erschlossen und an die Leitungsnetze der Ver- und Entsorger angeschlossen. Die Entwässerung des geplanten Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem.

5.4 Altlasten und altlastenverdächtige Flächen

Die altlastenverdächtigen Flächen sind im bestehenden Plangebiet im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Im Erweiterungsbereich sind keine altlastenverdächtigen Flächen vermerkt.

5.5 Einschränkungen durch andere gesetzliche Vorschriften

Das Gewerbegebiet Elgersweier befindet sich überwiegend innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz des Flughafens Lahr und des beschränkten Bauschutzbereiches gemäß § 17 Luftverkehrsgesetz des Sonderlandeplatzes Offenburg.

In der Erweiterungsfläche GE 3 des Bebauungsplans befindet sich ein Areal, das nach § 2 DSchG geschützt ist. Der Bereich der archäologischen Verdachtsflächen ist im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

Die Erweiterungsfläche GE 3 liegt im Wasserschutzgebiet Schutterwald, Zone III B sowie in einem Bereich, der bei extremen Hochwasserereignisse (HQextrem) überflutet wird (Grundlage: vorliegender Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten).

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept für den Erweiterungsbereich

Das Gewerbegebiet wird um rund 3 ha im östlichen Bereich 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 (GE 3) fest, um die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe planungsrechtlich zu sichern.

Innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen im Zusammenhang mit der 10. Änderung und Erweiterung kleinere Änderungen auf unmittelbar angrenzenden Flächen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Baugebiet GE 3

Auf der Erweiterungsfläche der 10. Änderung wird ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 3 entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsnutzung festgesetzt.

Städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung

Aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen sortimentsbezogenen Leitbilds für die städtebaulich geordnete Einzelhandelsentwicklung Offenburgs, werden für die Erweiterungsfläche (GE 3) wie bereits bisher im restlichen Bestandsgebiet (GE, GE 1, GE 2, GI, GI 1) des Gewerbegebietes Elgersweier, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsziffern der Grundflächenzahl (GRZ) liegen im Bestandsgebiet zwischen 0,7 bis 0,8.

Für die Erweiterungsfläche GE 3 wird, in Anlehnung an die benachbarten angrenzenden Bestandsflächen, eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

In den Bereichen der Gewerbeflächen (GE, GE 1, GE 2) liegen die Höhenbeschränkungen zwischen 11 bis 13 m am Gebietsrand und 17 bis 23,5 m im Inneren des Gebietes. Der Bereich GE 3 gliedert sich wie die nördlicher gelegene GE 2 Fläche in zwei Bereiche. Für den westlichen Bereich der Fläche gilt die Höhenbeschränkung von 17,0 m, angepasst an die Bestandsfläche. Zum Ortsrand hin werden die zulässigen Höhen auf 13,0 m heruntergenommen, angepasst an die nördlichen Flächen und im Übergang zur freien Landschaft.

Im südlichen Teil des Erweiterungsbereichs der 10. Änderung werden im Anschluss an die Erweiterungsfläche die Höhenfestsetzungen und die Nutzungsziffer des Bestandsplanes entsprechend den Festsetzungen auf der Erweiterungsfläche angepasst, da in diesem Bereich künftig keinen Ortsrand mehr bildet. Bei den näher an der Ortslage befindlichen Gewerbeflächen bleiben Nutzungsmaß und Höhenbeschränkung gleich, da dieser Bereich einen Ortsrand ausbildet.

6.4 Erschließung und Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche GE 3 erfolgt über die bestehenden Betriebsgelände mit Anschluss an die Robert-Bosch-Straße, da die Erweiterungsfläche nur bestehenden Betrieben dienen soll.

Im Bereich der Erweiterungsfläche GE 3 sollen die anfallenden Oberflächenwasser des Grundstücks der Firma Hobart auf den angrenzenden Freiflächen des Grundstücks mit der Flurstücks Nummer 786 einer Versickerung zugeführt werden. Die

Versickerungsanlage berücksichtigt die naturschutzfachliche Wertigkeit der umgebenden Freiräume und wird naturnah gestaltet. Auf den übrigen Grundstücken ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

6.5 Begrünung

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung im Bereich GE 3 erfolgt im Rahmen der internen Ausgleichsmaßnahmen. Die Eingrünung bildet einen neuen Siedlungsrand und bietet einen teilweisen Ausgleich für die Eingriffe in Naturhaushalt, Landschaft und Arten. Zudem dient sie als Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die Begrünungsfestsetzungen werden im Umweltbericht (Anhang) ausführlich dargestellt und begründet.

Die öffentliche Grünfläche im Anschluss an den Wendehammer der Adolf-Spinnerstraße, die als Freihaltetrasse für eine öffentliche Erschließung im Rahmen der 4. Änderung festgesetzt wurde, wird in Gewerbefläche umgewandelt, da hier eine Erschließungsstraße nicht mehr vorgesehen ist. Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse wird dieser Bereich GE 1 zugeordnet. Dadurch wird hier eine gewerbliche Nutzung ermöglicht. Der Baumbestand, der die Gewerbeflächen gliedert, bleibt als Festsetzung erhalten.

Dem Bebauungsplan beigelegt ist ein Übersichtsplan mit der Darstellung der externen Ausgleichsflächen. Der Plan beinhaltet die externen Maßnahmen mit den Bezeichnungen E15 bis E24 mit zeitlich vorgezogen herzustellenden Artenschutzmaßnahmen, dabei insbesondere das Aufhängen von Ersatzquartieren für Vögel. Die externen Maßnahmen dienen schutzgutübergreifend auch als Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen (Näheres dazu in Kap. 7).

Die extensive Begrünung von Flachdächern 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.

6.6 Immissionsschutz

Im Bereich des GE 3 wird, entsprechend der Festsetzung zum GI 1, ein Emissionskontingent festgesetzt, um die Wohnnutzung in den Ortslagen vor Lärm zu schützen. Hierbei wurden die Grenzwerte der TA Lärm für Reine und Allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt.

Es werden maximal zulässige Lärmwerte pro m² Fläche festgesetzt. Detaillierte Erläuterungen sind aus dem schalltechnischen Gutachten ersichtlich, das dem Anhang der Begründung beigelegt wird. Die Geräuschkontingente einschließlich der Zusatzkontingente sind aus Ziffer 7.2 der textlichen Festsetzungen ersichtlich.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Im Rahmen eines bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 29 Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die ermittelten Planwerte überall eingehalten. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung betragen an der umliegenden Bebauung im Bereich der allgemeinen Wohngebiete Tags bis 54 dB(A) bzw. bis 39 dB(A) in der lautesten Nachtstunde, im Bereich der reinen Wohngebiete Tags bis 45 dB(A) bzw. bis 32 dB(A) in der lautesten Nachtstunde.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde und für reine Wohngebiet von tags 50 dB(A) bzw. 35 dB(A) in der lautesten Nachtstunde werden überall eingehalten.

Generell schränkt die reine Wohnbebauung östlich des Bebauungsplangebiets die zu vergebenden Emissionskontingente für die Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet Elgersweier ein. Im vorliegenden Fall liegen die Emissionskontingente Tags bei 62 dB(A)/m² und nachts bei 47 dB(A)/m².

Bei gemeinsamer Betrachtung von „planerischer Vorbelastung“ und „Zusatzbelastung“ durch die Firma Hobart betragen die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet bis 51 dB(A) tags sowie 37 dB(A) nachts. An den Immissionsorten im reinen Wohngebiet ergeben sich Beurteilungspegel bis 50 dB(A) tags sowie 35 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten.

Wäre die Vorbelastung höher als in den Berechnungen angesetzt, würde die Zusatzbelastung keinen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung leisten. Dies ergibt sich auch durch die Betrachtung des Größenverhältnisses von Bestandgebiet zu Erweite-

rungsfläche. Wäre die Vorbelastung niedriger, würden die Richtwerte ebenfalls eingehalten werden. Im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist immer die Gesamtbetrachtung des Gebietes relevant.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zur maximalen Sockelhöhe von Gebäuden und zur maximalen Höhe von Einfriedigungen bleiben unverändert und gelten auch für die Erweiterungsfläche.

6.8 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Denkmalschutz

Innerhalb der archäologischen Verdachtsflächen (archäologisches Kulturdenkmal) im Bereich GE 2, GE 3 und GI 1 sind Planungen und Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen. Gegebenenfalls sind im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen Sondierungen erforderlich, um die archäologische Befundsituation zu klären. Die Kosten für diese Sondierungen sind vom Träger des Vorhabens zu übernehmen.

Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen kann geklärt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Untersuchungen zur Sicherung der Funde unter anteiliger Kostenbeteiligung durch den Träger des Vorhabens durchzuführen sind.

Entwässerung / Versickerung

Die Behandlung des in der Erweiterungsfläche anfallenden behandlungsbedürftigen Regenwassers soll gemeinsam mit dem des gesamten Gewerbegebietes in einer noch vom Abwasserzweckverband herzustellenden Regenwasserbehandlungsanlage erfolgen. Für die mögliche Umsetzung einer Retentionsbodenfilteranlage wurden bereits entsprechende Planungen vom Abwasserzweckverband beauftragt und Haushaltsmittel angemeldet. Als Standort sind die Flurstücke 904 und 902 auf Gemarkung Elgersweier vorgesehen. Bei der Wahl der Regenwasserbehandlung wurden die örtlichen Gegebenheiten im Sinne des allgemein gültigen Regelwerkes der Abwassertechnik geprüft und als geeignet befunden.

6.9 Kennzeichnungen

Altlasten

Im Erweiterungsbereich GE 3 gibt es keine Altlastenverdachtsflächen.

Hochwasserschutz

Der Erweiterungsbereich liegt in einem Bereich, der bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem), die im Mittel seltener als alle 100 Jahre auftreten, überflutet werden kann (Grundlage: vorliegender Entwurf der Hochwassergefahrenkarten). Die Erweiterung der Firma Hobart kann aber aus betrieblichen Gründen nur angrenzend an den bestehenden Standort erfolgen, weswegen die Ausweisung trotz der Lage im Bereich von HQextrem am dargestellten Standort erfolgen soll. In den Textteil des Bebauungsplans wurde eine Kennzeichnung aufgenommen. Im Umweltbericht ist der Bereich der möglichen Überflutungsfläche dargestellt.

7. Umwelt- und Naturschutz

Umweltprüfung

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.

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3,0 ha und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt durch den Verlust von ca. 3,0 ha Biotopflächen und Gefahr baubedingter Störungen und Teillebensraumverluste von Vögeln und Fledermäusen sowie in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung/Überbauung von ca. 2,2 ha offenem Boden mit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen zu erwarten.

Artenschutz/Natur 2000 Verträglichkeit

Die Flächen sind auch artenschutzrechtlich untersucht worden. Im Untersuchungsgebiet wurden 24 Vogelarten nachgewiesen, von denen 14 Arten im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet brüten (Amsel, Blaumeise, Gartengrasmücke, Kohlmeise, Mäusebussard, Star, Stieglitz). Eidechsen konnten in den bisherigen Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Bei den Fledermäusen konnten die Zwergfledermaus und die Rauhaufledermaus nachgewiesen werden. In den Untersuchungen konnten bisher keine besonders geschützten Falterarten wie Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen werden. Da es im Gebiet aber Vorkommen des Großen Wiesenknopfs gibt, ist das Gebiet als potentiell Habitat für die europarechtlich geschützten Arten anzusehen. Durch die vorgesehenen CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzes ausgeschlossen werden. Die CEF-Maßnahme besteht insbesondere im Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel in der Ausgleichsfläche. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten ist durch die große Distanz von 2 km zwischen der Fläche zur Gewerbegebietserweiterung und den Natura-2000-Gebieten ausgeschlossen.

Vermeidung- und Ausgleichskonzept

Durch die im Maßnahmenkonzept vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe teilweise vermieden werden. Es ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen, womit insbesondere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, aber auch das Schutzgut Wasser, Klima und Biotope vermieden werden kann.

Trotz der größtmöglichen Vermeidung von Beeinträchtigungen verbleiben unvermeidbare Beeinträchtigungen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und das Schutzgut Boden, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gemäß §1 a BauGB kompensiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Anlage eines Grünstreifens an der Ostseite des Baugebiets vorgesehen. Dieser wird in Form von Baumgruppen aus mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung angepflanzt und unterhalten. Weiterhin ist die Begrünung von Flachdächern der geplanten Gebäude vor-

gesehen. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopfläche kompensiert.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind als Ausgleich die Maßnahmen E15-E24 vorgesehen:

Maßnahme E15: Verjüngung, dauerhafte Sicherung und Extensivierung einer bestehenden Streuobstwiese. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E16: Anlage von Streuobstwiesen auf bisherigem Acker. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 17: Anlage eines Magerrasens mit Feldgehölz und Eidechsenbiotopen sowie Tot-holzbäume. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 18: Umwandlung einer Intensivobstanbaufläche in Streuobst. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 19: Renaturierung des Hardtmattgrabens. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 20: Anbringen von Ersatzquartieren von Fledermäusen und Vögeln (CEF-Maßnahme). Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 21: Anlage von extensiver Streuobstwiese im Gifiz Areal
Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 22: Renaturierung Grabenrandbereich in Bohlsbach. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 23: Renaturierung Grabenrandbereich in Bohlsbach. Mit dieser Maßnahme wird die Beeinträchtigung von Biotopen und Böden kompensiert.

Maßnahme E 24: Alt- und Totholzkonzept im Stadtwald als Artenschutzmaßnahme für den Heldbock (incl. Monitoring).

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Biotop und Boden und auch die geringen Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft/Landschaftsbild kompensiert werden.

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.

Es findet eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen in zwei Teilbereichen statt, um eine zeitliche Staffelung bei der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen zu ermöglichen.

chen. Im Teilbereich 1 ist die Erweiterung der Firma Hobart bereits konkret geplant. Die Maßnahmen E 15 bis E 21 (in Elgersweier) werden dem ersten Teilbereich 1 zugeordnet. Der Teilbereich 2 ist nicht im Eigentum der Firma Hobart. Hier werden die Maßnahmen E 22 bis E 24 zugeordnet (in Bohlsbach, im Bereich des Gifizsee-Areals und im Stadtwald liegend).

8. Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Offenburg sind nicht vorgesehen. Die Erweiterungsfläche befindet sich zu einem erheblichen Teil im Eigentum der Firma Hobart.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten und städtischen Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs hergestellt. Maßnahmen für den Artenschutz werden zeitlich vorgezogen vor dem Eingriff angelegt.

Die Kosten der Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden von den Eingriffsverursachern getragen.

Die Regenwasserversickerung wird für das Grundstück der Firma Hobart auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auf privatem Gelände hergestellt.

9. Flächenübersicht

Tabelle 2: Flächenübersicht

Gewerbefläche 10. Änderung des Bebauungsplanes	2,8 ha
Ortsrandeingrünung / Ausgleichsfläche 15	0,2 ha
Landwirtschaftlicher Weg	0,03 ha
Gesamtfläche der Erweiterung	3,0 ha

Die Zahlenangaben für die Flächen sind gerundet. Die Flächenübersicht enthält nicht die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ausgleichsflächen.

Offenburg, den 13.10.2017

Edith Schreiner
Oberbürgermeisterin