

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Elgersweier“ 10. Änderung und Ergänzung

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**Stadt Offenburg
Oktober 2017**

**Fachbereich 3
Abteilung 3.1 Stadtplanung und Stadtgestaltung**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Elgersweier, 10. Änderung und Ergänzung“, Stadtteil Elgersweier

Zusammenfassende Erklärung

1. Rechtsgrundlage

Entsprechend §10 Abs.4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In dieser soll dargelegt werden, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Berücksichtigung der Umweltbelange ist ausführlich im Umweltbericht beschrieben worden. Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Der Erweiterungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 3,0 ha und wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland, Obstanbau).

Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter zu erwarten:

Schutzgut Pflanzen/Tiere, biologische Vielfalt: Verlust von ca. 3,0 ha Biotopflächen unterschiedlicher Bewertung (überwiegend mittlere und hoher Bewertungen) sowie Gefahr baubedingter Störungen und Teillebensraumverluste von Vögeln und Fledermäusen.

Schutzgut Boden: Versiegelung/Überbauung von ca. 2,2 ha offenem Boden mit Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Fläche die als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz) Baden-Württemberg geschützt ist. Deshalb wurden vor Baubeginn diesbezügliche Untersuchungen notwendig.

Schutzgut Mensch

Das Gebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehende Gewerbebebauung an. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftliche genutzt und ist durch die vorhandene Gewerbenutzung bereits vorbelastet.

Schutzgut Wasser:

Durch den Verlust von ca. 2,2 ha offenem Boden durch Überbauung und Vollversiegelung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Flächenversiegelung und Überbauung findet ein Verlust von 1,1 ha klimatisch (gering) wirksamen Flächen (Feldgehölz und Streuobstwiesen) statt.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Durch den Verlust von ca. 3,0 ha Grünland inklusive Streuobst gehen landschaftsbildprägenden Flächen und Strukturen verloren.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs die Anlage eines Grünstreifens an der Ostseite des Baugebiets in Form von Baumgruppen aus mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen mit Strauchunterpflanzung sowie eine Begrünung von Flachdächern der geplanten Gebäude vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereichs finden auf verschiedenen Flächen Kompensationsmaßnahmen statt. So ist eine Verjüngung, dauerhafte Sicherung und Extensivierung einer bestehenden Streuobstwiese, die Anlage einer auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche, die Anlage eines Magerrasens, die randliche Anlage eines Feldgehölzes und dornenreicheneines Gebüschsaumes sowie von zwei Eidechsenbiotopen auf bisher ackerbaulich genutzter Fläche, die Auslichtung einer Obstplantage und Extensivierung der darunter liegenden Wiese zu einer Streuobstwiese, die Extensivierung und Anlage von naturnahen Gräben, die Extensivierung einer Rasenfläche zu einer blütenreichen Fettwiese mit Anpflanzung von 12 hochstämmigen Obstbäumen und weiterhin das Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel vorgesehen.

Fazit

Durch die im Maßnahmenkonzept vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen können die Eingriffe teilweise vermieden werden, es verbleiben jedoch unvermeidbare Beeinträchtigungen in das Schutzgut Pflanzen/Tiere und das Schutzgut Boden, die durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen.

Innerhalb des Geltungsbereichs lassen sich diese Beeinträchtigungen durch das Baugebiet nicht vollständig kompensieren. Es werden daher zur restlichen Kompensation Maßnahmen auf externen Flächen vorgesehen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können auch die geringen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Landschaft/Landschaftsbild vollumfänglich kompensiert werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen erhalten durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan allgemeine Rechtsverbindlichkeit.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Ergebnisse der Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.03. bis einschließlich 14.04.2017, gingen 7 Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Bedenken ein. Die Abwägung durch den Gemeinderat fand am 24.07.2017 statt.

Einigen Anregungen wurde entsprochen, während andere geäußerte Bedenken - mit entsprechender Begründung - zurückgewiesen wurden. Hinweise insbesondere bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebietes, wurden zur Kenntnis genommen und

an die zuständigen Stellen weitergeleitet bzw. werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Mit der Erarbeitung eines Immissionsschutzgutachtens und der Lärmkontingentierung der Erweiterungsflächen, wurde den Anregungen der Fachbehörden IHK und LRA Ortenaukreis entsprochen.

Die Vorbelastungen des Gesamtgebietes wurden im Schallgutachten so angesetzt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden. Bei der Betrachtung der Größenverhältnisse von Gesamtgebiet und Erweiterungsfläche leistet die Zusatzbelastung keinen relevanten Beitrag im Hinblick auf die schützenswerte Wohnbebauung. Im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist immer die Gesamtbetrachtung des Gebietes relevant. Im Vergleich zur 9. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes liegen in der 10. Erweiterung die Flächen in größerer Entfernung zur schützenswerten Wohnnutzung.

Generell ist bei Neubauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die gesetzlich vorgegebenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Grenzwerte eingehalten werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sich für die angrenzende Wohnnutzung keine Verschlechterung durch die 10. Änderung des Gewerbegebietes ergeben.

Der Natur-, Landschafts- und Artenschutz wurde im Rahmen des Umweltberichtes bearbeitet und in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Kapitel 2 der Zusammenfassenden Erklärung).

Die Badenova weist auf bestehende Anlagen außerhalb des Erweiterungsbereiches hin. Diese werden bei der Herstellung der Maßnahmenflächen im Rahmen des angrenzenden Grünkonzeptes berücksichtigt.

Seitens des Amtes für Landwirtschaft wurde gefordert, anderweitige, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen als Ausgleichsflächen heranzuziehen.

Die Anregung wurde nur bedingt berücksichtigt, da die Lage der Ausgleichsflächen in direkter Nachbarschaft zum Eingriffsort aus fachlicher Sicht an dieser Stelle sinnvoll und aus ökologischen Gründen auch notwendig ist. Die auf Elgersweierer Gemarkung liegenden Ausgleichsflächen sollen der Elgersweierer Bürgerschaft als Erholungsflächen zur Verfügung stehen.

Die Herstellung dieser Flächen soll auch aus Gründen des Artenschutzes (z.B. für die Aufhängung von Ersatzquartieren) in einem bestimmten Radius um den Eingriffsort erfolgen, um die lokale Population von Vögeln und Fledermäusen stützen zu können. Eine Herstellung auf beliebiger Fläche in weiterer Entfernung wäre nicht sachgerecht.

Mit den Maßnahmen im Rahmen des Alt- und Totholzkonzeptes innerhalb des FFH-Gebietes „Untere Schutter und Unditz“ (Maßnahme E 24) sowie entlang von Gräben in Bohlsbach (Maßnahmen E 22 und E 23) wurde versucht, der Anforderung eines schonenden Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen im Ausgleichsmaßnahmenkonzept möglichst zu entsprechen.

Aufgrund der Anregung des Amtes für Waldwirtschaft wurden die Maßnahmen zur Förderung des Heldbocks (inclusive Monitoring) im Umweltbericht näher konkretisiert.

Der Stellungnahme wird gefolgt und die Baumart „Fraxinus excelsior“ wurde aus der Liste entfernt.

Das Amt für Umweltschutz / Untere Naturschutzbehörde wies in seiner Stellungnahme auf die Erforderlichkeit von Monitoring-Maßnahmen hin. Eine Unterrichtung der Fachbehörde wird in Aussicht gestellt.

3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der Beteiligung ging keine Stellungnahme aus der Bevölkerung ein. Somit hat sich hier kein Planänderungsbedarf für den Bebauungsplan ergeben.

4. Begründung für die Planungsentscheidung

Die Flächenausweisung wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan - getroffen und begründet. Die verbindliche Bauleitplanung – wie hier der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Elgersweier" – ist an diese Wahl durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.3 BauGB gebunden. Die Erweiterung des Gewerbegebiets Elgersweier wird zur Sicherung von betrieblichen Erfordernissen eines bereits ansässigen Betriebes als notwendig und städtebaulich vertretbar bewertet. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen für die Firma Hobart aufgrund von bestehenden und künftigen internen Betriebsabläufen des Unternehmens nicht in Betracht. Die sonstigen Betriebe können ihren Bestand nach Osten sichern / erweitern, eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Offenburg, den 23.10.2017

Leon Feuerlein
Leiter der Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung