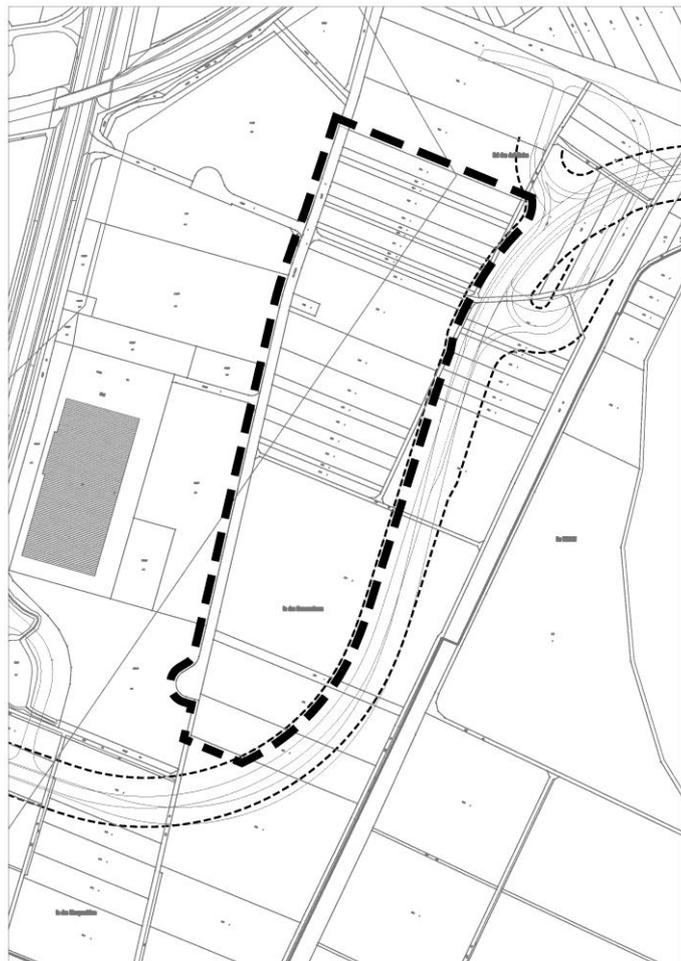


BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG – TEILGEBIET SCHUTTERWALD BA 2“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbericht

STAND: 05.04.2016
FASSUNG: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



S A T Z U N G

des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg über

- a) den Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 2“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 2“**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg hat am 03.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 2" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 2“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 2“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile

1. Der Bebauungsplans besteht aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 05.04.2016
 - b) textlichem Teil - planungsrechtliche Festsetzungen vom 05.04.2016

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischen Teil vom 05.04.2016
 - b) textlichem Teil - örtliche Bauvorschriften vom 05.04.2016

3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung vom 05.04.2016
 - b) Umweltbericht vom 05.04.2016

§ 3

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 2" wird ein Teilbereich des Bebauungsplans "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1" im Bereich der Straße Drei Linden überlagert.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 2“ tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Offenburg, den

.....

Klaus Jehle

Verbandsvorsitzender

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5, 6 BauNVO)

1.1.2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder- und Galanteriewaren
- Sportbekleidung, Sportgeräte
- Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren
- Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren

- Musikalien, Ton- und Bildträger
 - Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- 1.1.2.2 Abweichend von Ziffer 1.1.2.1 ist in den Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO der Verkauf von Produkten und Waren, welche die Gewerbebetriebe im Plangebiet selbst produzieren oder verarbeiten, ausnahmsweise zulässig (Werksverkauf). Der Verkauf muss im baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.
- 1.1.2.3 Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.
- 1.1.2.4 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die in §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht zulässig.
- 1.1.2.5 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die in §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Lagerplätze nicht zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO wird das Bebauungsplangebiet in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.
- 1.1.3.1 Es sind in den Gewerbe- und Industriegebieten nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro m² Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgesetzten Flächen an.
- 1.1.3.2 Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.
- 1.1.3.3 Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte.
- 1.1.3.4 Für den Planbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Gewerbegebiet GE	65/45 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =18.800,0 m ²
Industriegebiet GI 1	65/50 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =18.660,0 m ²
Industriegebiet GI 2	LEK = 65/55 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =27.911,8 m ²
Industriegebiet GI 3	LEK = 65/55 dB(A)/m ² Tages- /Nachtzeitraum bei Fläche F =23.299,5 m ²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

- 1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.), die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).
- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)
- 1.2.2.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der gebäudemittig zugeordneten Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungs- bzw. Gebäudekante.
- 1.3 **Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- 1.3.1.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Baugrundstücke eine Fläche von 2.000 m² nicht unterschreiten.
- 1.4 **Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, Einfriedungen und die erforderlichen Zugänge/Zufahrten sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4.3 Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen unzulässig.
- 1.5 **Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- 1.5.1 Je Grundstück sind höchstens zwei Grundstückszufahrten zulässig.
- 1.5.2 Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 9,00 m nicht überschreiten.

- 1.6 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 BauNVO)**
- 1.6.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.7 **Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- 1.7.1 Auf den im zeichnerischen Teil mit "A" und "B" bezeichneten Flächen wird eine zusammenhängende Entwässerungsmulde ausgebildet, die in eine Hochwasserrinne und darin enthaltende Niedrigwasserrinne zu untergliedern ist.
- 1.8 **Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1 Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichnete Fläche LR 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Abwasserentsorgung der Stadt Offenburg zu belasten. Das Leitungsrecht in einer Breite von 4,20 m dient der Verlegung eines unterirdischen Kanals. Auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnende Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.9 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Im gesamten Plangebiet müssen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen als Grünflächen naturnah angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.
- 1.9.2 Alle offenen privaten Pkw-Stellplätze müssen mit durchlässiger oder teilsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen etc. Es sind Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,4 oder geringer einzubauen.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer bzw. Metallfassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.9.4 Unter- bzw. Kellergeschosse müssen bis zur Oberkante des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.
- 1.9.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.
- 1.9.6 Bereich A
- Auf der im zeichnerischen Teil mit "A" bezeichneten öffentlichen Grünfläche wird eine 12 m breite Entwässerungsmulde in Form eines naturnah reliefierten Doppeltrapezprofils ausgebildet. Die Böschungen werden mit unterschiedlichen Böschungsneigungen angelegt. Die Niedrigwassergerinne wird mit geschwungenem Verlauf und einer Lehmdichtung ausgebildet. Als Vegetation der Entwässerungsmulde werden auf 50 % der Fläche ausdauernde Hochstaudenfluren und auf den anderen 50 % Gehölzbestände ausgebildet. Die Anpflanzung erhält den Charakter eines leicht lückigen Heckenzugs.
- Auf den Flächen mit Hochstaudenfluren erfolgt eine Ansaat durch Aufbringen von Mähgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben). Die Hochstaudenfluren werden zweijährlich gemäht, d.h. in einem Jahr erfolgt die Mahd auf der Hälfte der mit Hochstauden-

fluren bestanden Fläche im Folgejahr wird die Mahd auf der anderen Flächenhälfte durchgeführt. Das Mähgut ist binnen 10 Tagen abzutragen.

Auf den Gehölz bestanden Flächen müssen gebietsheimische Bäume entsprechend Nr. 2.1 der Artenliste und gebietsheimische Sträucher entsprechend Nr. 3 der Artenliste angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Je angefangene 150 m² Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei Ausfall der Gehölze müssen gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das Niedrigwassergerinne muss bei den Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen gehölzfrei gehalten werden.

1.9.7 Bereich B

Die im zeichnerischen Teil mit "B" bezeichnete öffentliche Grünfläche wird analog zu Fläche "A", Ziffer 1.9.6 gestaltet und unterhalten.

Auf den Gehölz bestanden Flächen müssen gebietsheimischen Bäume entsprechend Nr. 2.2 der Artenliste und gebietsheimische Sträucher entsprechend Nr. 3 der Artenliste angepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden. Je angefangene 150 m² Fläche ist ein Baum anzupflanzen. Bei Ausfall der Gehölze müssen gleichwertige Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das Niedrigwassergerinne muss bei den Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen gehölzfrei gehalten werden.

1.9.8 Bereich C

Auf der im zeichnerischen Teil mit "C" bezeichneten öffentliche Grünfläche am Nordrand ist eine 2-reihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß der Artenliste Nr. 3 und gebietsheimischen Bäumen gemäß der Artenliste Nr. 2.2 anzupflanzen, zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben. Ersatzweise sind Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 7 zulässig. Je 2 m Pflanzfläche ist ein Strauch (60/100, 1 x v. o.B.) anzupflanzen.

Der Heckpflanzung nach Norden vorgelagert ist eine 3 Meter breite Saumflur aus Gräsern und Kräutern anzulegen. Dazu erfolgt eine Ansaat durch Aufbringen von Mähgut von artenreichen Flachlandmähwiesen regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet 6 Oberrheingraben).

1.10 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1.10.1 Für das Gewerbegebiet und für die Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 wird der Lärmpegelbereich (LPB) IV festgesetzt.

1.10.2 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind durch bautechnische Maßnahmen (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) herzustellen.

1.10.3 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus dem festgesetz-

ten Lärmpegelbereich IV. Im Lärmpegelbereiche IV sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
		Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
IV	66 - 70	40	35

1.10.4 Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden. .

1.11 **Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.11.1 Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

Die privaten Grundstücksflächen müssen mit standortgerechten Laubbäumen entsprechend Nr. 1 der Artenliste und mit gebietsheimischen Sträuchern entsprechend Nr. 3 der Artenliste im Anhang begrünt und dauerhaft gepflegt werden. Bei Ausfall der Gehölze muss eine gleichartige Ersatzpflanzung vorgenommen werden. Je 750 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger Baum oder zwei mittelkronige Bäume und zusätzlich 3 Großsträucher anzupflanzen. Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die Baumpflanzungen aus den Ziffern 1.9.2 und 1.11.3 anzurechnen. Dabei ersetzen 10 Großsträucher einen mittelkronigen Baum.

1.11.2 Eingrünung privater Stellplätze

Kfz-Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Je 75 m² Stellplatzfläche ist ein mittel- oder großkroniger Baum entsprechend der Nummern 1.2 und 1.4 der Artenliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Für jeden Baum ist eine Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 5 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.11.3 Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Straße

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung entlang der Erschließungsstraße "Drei Linden" ist unter Ausschluss der erforderlichen Grundstückszufahrten flächendeckend mit gebietsheimischen Sträuchern und mit schmalkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die gebietsheimischen Sträucher sind in Pflanzdichte von einem Strauch je 2 m² entsprechend Nr. 3. der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die schmalkronigen Laubbäume (STU 18/20) sind in einem Abstand von 12 m entsprechend Nr. 1.5 der Artenliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringfügige Standortabweichungen der Bäume bis zu 3 Metern sind möglich. Beim Ausfall von Bäumen muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Alle Bäume sind in Baumscheiben/ Vegetationsflächen von mind. 6 m² Größe zu pflanzen. Anstelle der Baumscheiben ist die Verwendung überfahrbaren Wurzelsubstrats mit einem Volumen von mindestens 12 m³ zulässig.

1.11.4 Anpflanzung im Randbereich des "Platz Dreilinden"

Auf der im zeichnerischen Teil mit "E" gekennzeichneten Fläche ist eine 5 m breite Grünfläche mit niedriger Vegetation (< 1,5 m Wuchshöhe) aus Gehölzen, Wiese oder Stauden zu pflanzen bzw. zu entwickeln.

1.11.5 Anpflanzung auf dem "Platz Dreilinden"

Auf der im zeichnerischen Teil mit "D" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Winterlinde (STU 18/20) gemäß der Sortenangabe in Nr. 2.3. der Artenliste im Anhang anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

1.11.6 Dachbegrünung

1.11.6.1 Alle Dachflächen von Gebäuden sind zu einem Anteil von mindestens 40% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen.

Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen.

1.11.6.2 Soweit für ein Unternehmen aus zwingenden betriebsbedingten beispielsweise hygienischen Gründen eine Dachbegrünung nicht möglich ist, muss im Umfang der nicht realisierten Dachbegrünung auf dem gleichen Baugrundstück ein ökologisch funktionaler Ausgleich in Form einer unversiegelten und begrüneten Ersatzfläche erfolgen.

Die unversiegelte Ersatzfläche ist mit standortgerechten Laubbäumen in einer Pflanzdichte von min. einem Baum je 60 m² entsprechend Nr. 1 der Artenliste und / oder mit gebietsheimischen Sträuchern in einer Pflanzdichte von mindestens einem Strauch je 3 m² entsprechend Nr. 3 der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die unversiegelte und begrünete Ersatzfläche ist von der zulässigen Grundflächenzahl 0,8 abzuziehen. Die Ausschlussgründe für eine Dachbegrünung sind durch normative Vorgaben oder durch Fachgutachten unabhängiger Dritter zu belegen.

1.12 **Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

1.12.1 Die in der Planzeichnung innerhalb der öffentlichen Grünfläche "D" mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten 2 Lindenbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.13 **Befristete und bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich (Teil von Flst.-Nr. 7590 und Randbereiche) wird bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der derzeit (Stand Oktober 2015) im Planfeststellungsverfahren befindlichen Antragstrasse des Planfeststellungsabschnitts 7.1 der ABS/NBA Karlsruhe-Basel der Deutschen Bahn AG oder bis zum Zeitpunkt der Entscheidung, dass die Antragsstrasse nicht weiter verfolgt wird, die für die Baustellenzufahrt benötigte Fläche als Grünfläche festgesetzt. Als Folgenutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Nebenzeichnung Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind in den Gewerbe- und Industriegebieten als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° – 12° herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Länge von 2/3 der entsprechenden Gebäudelänge zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.2.2 Die zulässige Größe der Werbeanlage richtet sich nach der entsprechenden Fassadengröße, an der die Werbeanlage angebracht wird:

- Bis zu einer Fassadenfläche von 100 m² ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis zu 10 m² zulässig.
- Ab einer Fassadenfläche von 100 m² darf die Größe der Werbeanlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen (z.B. Werbetafeln) dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Pylone und Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 15,0 m nicht überschreiten. Die Werbefläche darf maximal 2,0 m hoch und maximal 3,0 m lang sein.

2.2.4 Selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.3.1 Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen, gemessen ab Oberkante der Erschließungsstraße höchstens 2,0 m hoch sein.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.5 Flächen und Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.5.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck sind das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht versickerungsfähige Anteil des Niederschlagswassers von privaten Stell-

plätzen im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so durchzuführen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Versickerungsanlage ist für ein fünf jährliches Regenereignis auszulegen.

- 2.5.2 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil des Plangebietes in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes Nr. 43 der Gemeinde Schutterwald befindet. Die Grenzen des Wasserschutzgebiets wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Regelungen der zugehörigen Rechtsverordnung einzuhalten sind.

3.2 Freihaltekorridor Verkehr

Die derzeit (Stand Oktober 2015) noch im Planfeststellungsverfahren befindliche Antragstrasse (Planfeststellungsabschnitt 7.1) der ABS/NBS Karlsruhe – Basel der Deutschen Bahn AG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.3 Belange des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 6 DSchG)

Von Seiten der archäologischen Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass durch Luftbild und Lesefunde Hinweise auf Siedlungsspuren unterschiedlicher Zeitstellung im Planungsgebiet bestehen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handeln könnte.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind sofort einzustellen.

4.2 Geotechnik

4.2.1 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

4.2.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Bau-

grubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

4.3 **Hochwasserangepasstes Bauen**

Teile des Geltungsbereichs liegen innerhalb der HQ_{Extrem} -Abgrenzung. Nach lang anhaltender feuchter Witterung kann ein Anstieg des Schicht-, Hang und Oberflächenwassers im Extremfall bis an die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Der Schutz der Bauwerke vor Grund-, Hang-, Schichten- und Oberflächenwasser liegt in der Verantwortung des Bauherrn. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

4.4 **Luftverkehrsgesetz**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Lahr gemäß § 12 LuftVG. Die diesbezüglichen Hindernisbegrenzungsflächen werden nicht tangiert.

Weiterhin befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs des Sonderlandeplatzes Offenburg gemäß § 17 LuftVG. Alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen bedürfen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde.

4.5 **Stromfreileitungen 110 kV**

Innerhalb des Plangebiets liegt eine 110 kV-Stromleitungstrasse der EnBW

In Abstimmung mit der EnBW soll die vorhandene das Plangebiet querende 110 kV Leitung verlegt werden, so dass sie parallel zur Erschließungsstraße (Drei Linden) verläuft. Beidseitig der neuen Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 23 m zu berücksichtigen, für den Nutzungsbeschränkungen gelten. Eine Unterbauung bis zu 10 m Gebäudehöhe ist nach Auskunft der EnBW jedoch möglich. Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen sind mit der EnBW abzustimmen.

Der Zugang zu den erforderlichen neuen Maststandorten kann direkt von der Erschließungsstraße erfolgen.

Innerhalb des Schutzstreifens der derzeit noch bestehenden Leitung ist eine Bebauung nur im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

4.6 **Telekommunikationsleitungen**

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Nur bei Ausnutzung aller (wirtschaftlichen) Vorteile einer koordinierten Erschließung, ist nach Angaben der Deutschen Telekom Technik GmbH eine unterirdische Versorgung des Plangebiets möglich.

Mindestens drei Monate vor Baubeginn ist mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbe-

reitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Der geplante Ausführungsbeginn und die ausführende Baufirma ist rechtzeitig der Deutschen Telekom Technik GmbH mitzuteilen, damit rechtzeitig ein Vertrag über die geplanten Arbeiten der Telekom abgeschlossen werden kann.

4.7 **Erdgasleitungen**

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet ausgehend von der in der Straße „Drei Linden“ befindlichen Erdgas-Hochdruckleitung PN 4 DA 180 PE mit Erdgas versorgt werden. Die bnNETZE GmbH weist darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die Vorgaben der DIN 1998 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) einzuhalten sind. Bei der Aufteilung der Leitungszonen sind die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der Leitungen zu berücksichtigen. Eine Verlegung anderer Gewerke in der G-Zone gemäß DIN 1998 ist auszuschließen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vorn Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die rechtzeitige Ausbauentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch vier Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.8 **Grundstücksentwässerung**

Um bei der künftigen Erschließung bzw. Bebauung der einzelnen Grundstücke eine ausreichende Regenwasserbehandlung sicher zu gewährleisten, ist im Rahmen der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung eine entsprechende Bewertung des anfallenden evtl. belastetem Niederschlagswasser gem. den maßgeblichen Regelwerken durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer durchzuführen. Mit diesem Bewertungsverfahren kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine weitergehende Regenwasserbehandlung vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem erforderlich wird.

Für den Bau und Betrieb der geforderten privaten Versickerungsanlagen gem. § 2 Abs. 1 der Niederschlagswasserverordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom Bauherrn / Grundstückseigentümer beim Landratsamt zu beantragen.

Verwiesen wird des Weiteren auf die von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg herausgegebenen „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasserrückhaltung“ sowie auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich der o. g. Erweiterungsfläche gemäß § 48 Abs. 1 WG ist das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorab herzustellen. Hierzu sind in den Antragsunterlagen u.a. konkrete Aussagen zur Bemessung und zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gesamtentwässerungssystems, auch im Zusammenhang mit der Regenwasserbehandlung im öffentlichen Bereich, anzugeben.

4.9 **Hinweise der Deutschen Bahn AG**

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass der Bauherr etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrische Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc., die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf den Grundstücken entschädigungslos zu dulden hat. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen sowie die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen).

4.10 **Bauen im Grundwasser**

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet

werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Offenburg, den

.....

Klaus Jehle

Zweckverbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

ANHANG

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Nr. 1: Bäume für private Grundstücke

Großkronige Bäume

Nr. 1.1 Empfehlung für (bedingt) gebietsheimische großkronige Laubbäume bei günstigen Baumstandortbedingungen:

- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Spitzahorn (Acer pseudoplatanus)

Nr. 1.2 Empfehlung für großkronige Laubbäume auf Baumstandorten, bei denen aufgrund der umgebenden Nutzungen die Wachstumsbedingungen mäßig bis stark eingeschränkt sind:

- Robinie `Semperflorens´ (Robinia pseudoacacia `Semperflorens´)
- Robinie `Bessoniana´ (Robinia pseudoacacia `Bessoniana´)
- Gleditschia (Gleditschia tricantoides)

Mittelkronige Bäume

Nr. 1.3 Empfehlung für gebietsheimische mittelkronige Laubbäume bei günstigen Baumstandortbedingungen:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Mehlbeere (Sorbus aria)
- Speierling (Sorbus domestica)

Nr. 1.4 Empfehlung für mittelkronige Laubbäume für Parkplätze und Baumstandorte, bei denen aufgrund der umgebenden Nutzungen die Wachstumsbedingungen mäßig bis stark eingeschränkt sind

- Baumhasel (Corylus cordata)
- Mehlbeere `Magnifica´ (Sorbus aria `Magnifica´)
- Hopfenbuche (Ostryia carpinifolia)

Nr. 1.5 Schmalkronige Laubbäume entlang der Straße "Dreilinden" auf der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen, gemäß Festsetzung 1.10.3

- Kegelförmiger Spitzahorn Acer platanoides `Cleveland´

Nr. 2: Bäume für öffentliche Grünflächen

Nr. 2.1 Empfehlung für gebietsheimische mittelkronige Laubbäume bis 15 m (-20) Höhe (öffentliche Grünfläche "A")

- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogel-Kirsche Prunus avium
- Feldahorn Acer campestre
- Wild-Apfel Malus sylvestris
- Wild-Birne Pyrus communis
- Traubenkirsche Prunus padus

Nr. 2.2 Empfehlung für gebietsheimische mittelkronige Laubbäume bis 10 m (-15) Höhe (öffentliche Grünfläche "B" und "C")

- Feldahorn Acer campestre
- Wild-Apfel Malus sylvestris
- Wild-Birne Pyrus communis
- Traubenkirsche Prunus padus

Nr. 2.3 Empfehlung für die öffentliche Grünfläche Platz "Dreilinden" "D"

- Winterlinde Tilia cordata 'Greenspire'

Nr. 3: Gebietsheimische Sträucher

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
- Haselnuß (Corylus avellana),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),
- Schlehe (Prunus spinosa),
- Hunds-Rose Rosa canina,
- Kreuzdorn (Rhamnus cathartica),
- Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna),
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	2
2	Lage des Plangebiets.....	3
3	Technische und Verkehrliche Erschließung	5
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5	Bebauungsplanverfahren	6
6	Planungsrechtliche Festsetzung	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Mindestgröße von Grundstücken	9
6.4	Bauweise, Garagen, Carports und Nebenanlagen	9
6.5	Grundstückszufahrten	9
7	Örtliche Bauvorschriften.....	9
8	Flächen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	11
9	Baugrundverhältnisse	12
10	Freihaltekorridore Verkehr und Verkehrsaufkommen.....	13
11	Entwässerungskonzept	14
12	Immissionsschutz.....	15
13	Luftverkehrsrechtliche Bestimmungen	16
14	Wasserschutzgebiet.....	17
15	Städtebauliche Daten.....	17

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Offenburg, Schutterwald, Hohberg, Durbach und Ortenberg) haben 1998 den Zweckverband „Gewerbepark Raum Offenburg“ (GRO) mit der Zielsetzung gegründet, in interkommunaler Zusammenarbeit gemeinsam ein attraktives Industrie- und Gewerbegebiet („Gewerbepark hoch³“) zu realisieren. Durch die verkehrsgünstige Lage im Umfeld der A5 und aufgrund der möglichen Flächengröße des Gewerbeparks kann er insbesondere für flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe als potenzieller Entwicklungsstandort angeboten werden. Mit dieser Zielsetzung soll sich der Gewerbepark Offenburg in den kommenden Jahren und Jahrzehnten sukzessive zu einem gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt im Raum Offenburg entwickeln.

Die Aufgaben des Zweckverbands umfassen die verbindliche Bauleitplanung, Grunderwerb und Bodenordnung, Erschließung sowie Grundstücksverkauf und Ansiedlungspolitik für das insgesamt 130 ha umfassende Verbandsgebiet.

Die bisher realisierten Flächen des Gewerbeparks liegen in den drei Teilgebieten Offenburg, Hohberg und Schutterwald. Im bereits realisierten, ersten Bauabschnitt (BA 1) im Teilgebiet Schutterwald (15 ha), und dem ersten Bauabschnitt im Teilgebiet Hohberg (6,5 ha) haben sich bis heute verschiedene Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Im Teilgebiet Offenburg wurde eine 12 ha große Fläche für den Bau der Justizvollzugsanstalt entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig auf der Gemarkung der Gemeinde Schutterwald und ist Teil des Zweckverbandsgebiets des GRO. Der Zweckverband ist als Planungsverband gemäß § 205 BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen innerhalb des Verbandsgebiets zuständig.

Vor dem Hintergrund des knapper werdenden Angebots an frei verfügbaren Gewerbeflächen für Betriebsansiedlungen im ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands am 05.03.2013 auf der Grundlage erster konzeptioneller und finanzieller Planungsüberlegungen beschlossen, weitere Bauabschnitte in den Teilgebieten Hohberg und Schutterwald auf den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Gewerbeflächen zu entwickeln. Im Einzelnen werden mit der Bebauungsplanaufstellung dabei die folgenden Ziele verfolgt:

- Stärkung des gewerblichen Entwicklungsschwerpunkts im Raum Offenburg
- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung von Betrieben aus dem Raum Offenburg und die Neuansiedlung von Betrieben
- Bereitstellung attraktiver Entwicklungsstandorte für die Ansiedlung flächenintensiver Gewerbe- und Industriebetriebe
- Schaffung von zusätzlichem gewerblichen und industriellen Bauland innerhalb des Zweckverbandsgebiets für die regionale Wirtschaft
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Berücksichtigung ökologischer Rahmenbedingungen durch Schaffung von Grünflächen und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

- Berücksichtigung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Ausführung des Plangebiets

2 LAGE DES PLANGEBIETS

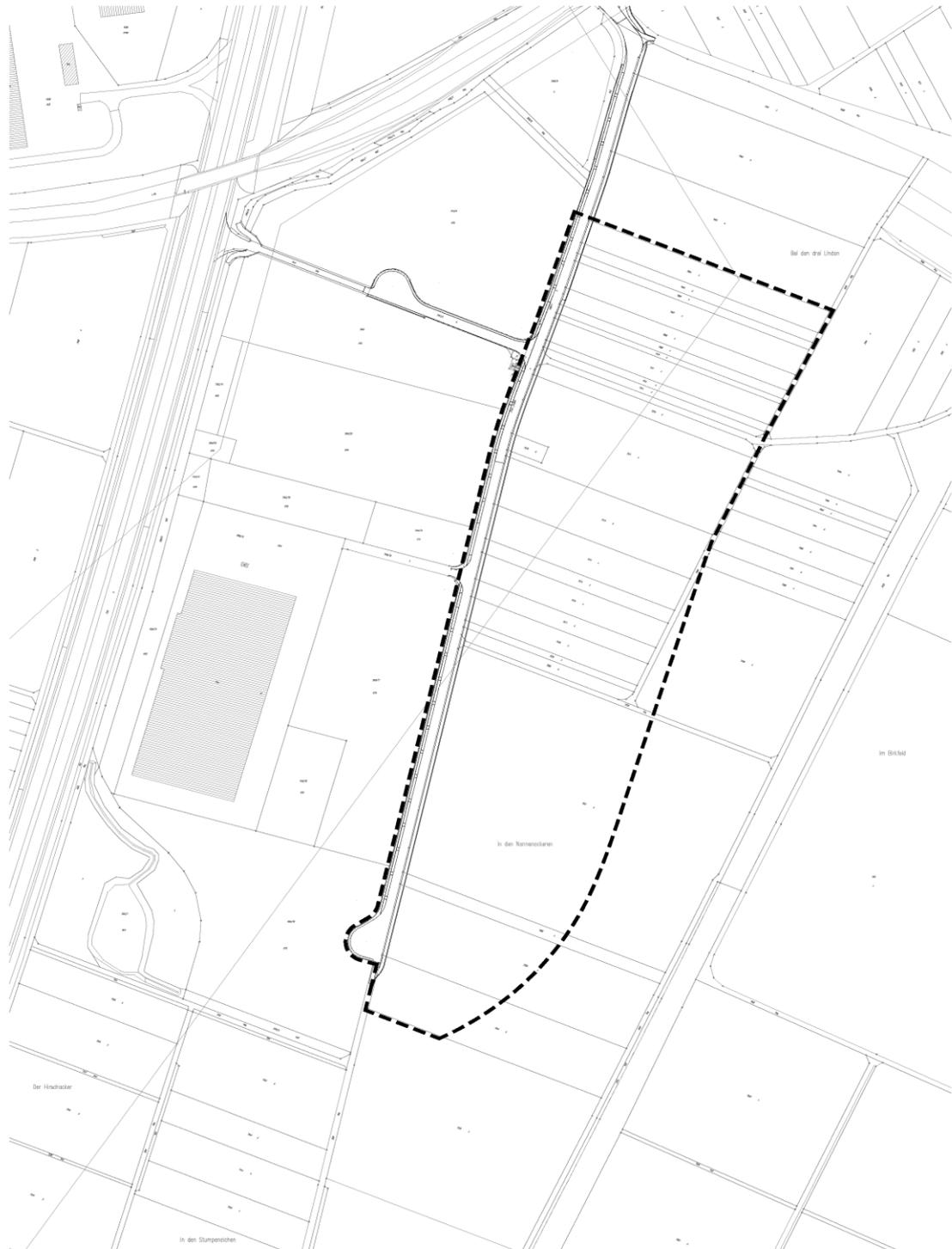
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Schutterwald und südwestlich der Stadt Offenburg.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10,9 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 7554.
- Im Westen durch den westlichen Rand der Erschließungsstraße „Drei Linden“.
- Im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 7604.
- Im Osten durch die zwischenzeitlich mit dem RP Freiburg und der Deutschen Bahn AG abgestimmten Freihalteflächen für eine der Trassenvarianten des projektierten künftigen „Südzubringers“ sowie eine Variante der Antragstrasse im Rahmen des Ausbaus der Rheintalbahn.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1“ wird teilweise durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschritten. Auf der Planzeichnung wird der Geltungsbereich dieses benachbarten Bebauungsplans und damit auch der sich überschneidende Teilbereich beider Bebauungspläne dargestellt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die folgende Abbildung stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans dar:



Geltungsbereich des BPL „GRO Teilgebiet Schutterwald 2. BA“

3 TECHNISCHE UND VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Landesstraße L 99, die nordwestlich des Plangebiets verläuft. Die im Zuge des ersten Bauabschnitts hergestellte Erschließungsstraße „Drei Linden“ soll auch für die Erschließung des 2. Bauabschnitts herangezogen werden. Allerdings soll der Straßenquerschnitt insofern angepasst werden, dass straßenbegleitende Parkmöglichkeiten auf der Westseite der Straße neu eingerichtet und die Radwegeverbindung von Hofweier Richtung Offenburg fortgeführt wird.

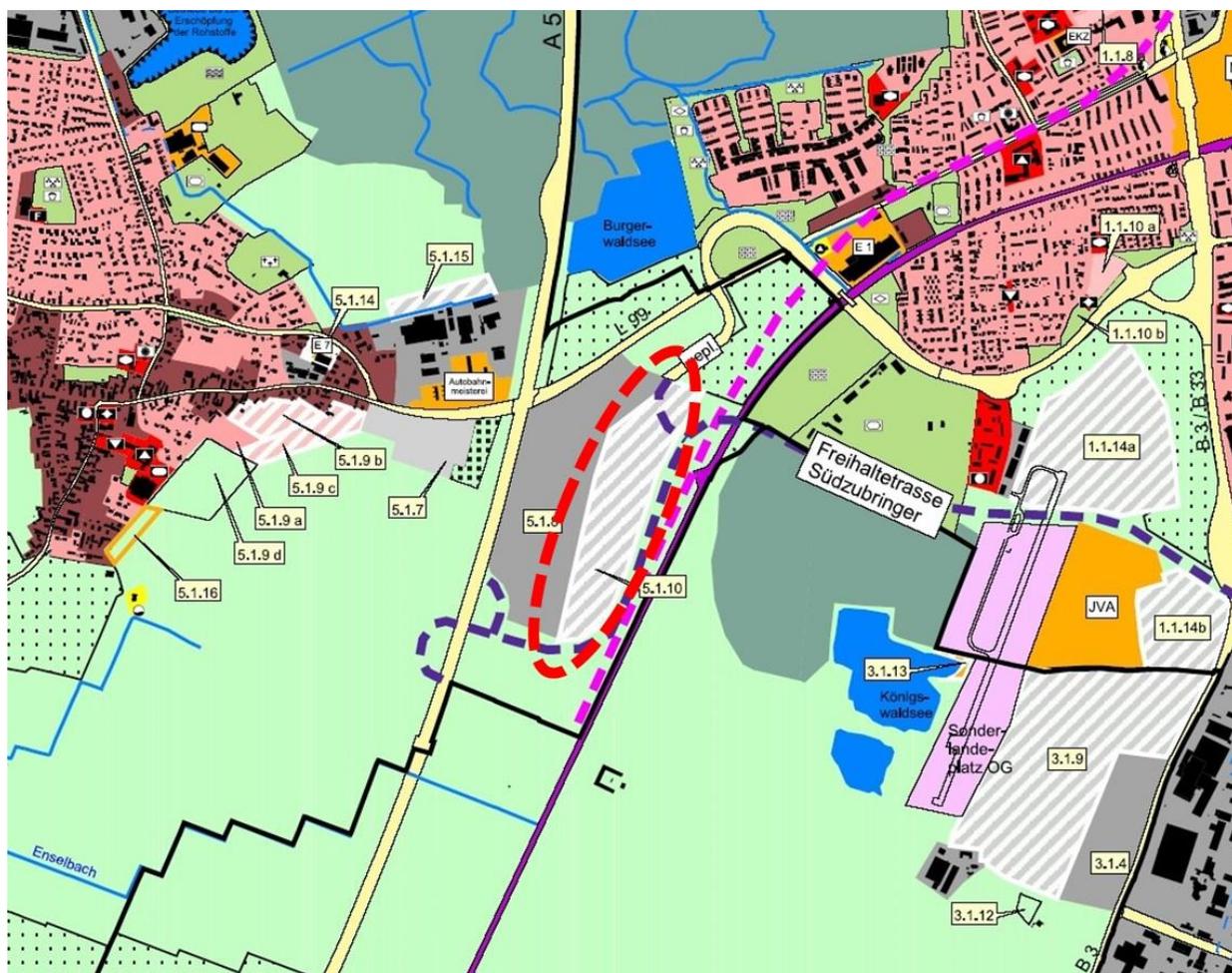
Der Geltungsbereich wird in Ost-West Richtung von einem unterirdischen Abwasserkanal der Stadt Offenburg durchzogen. Weil dieser Kanal auch langfristig erhalten bleiben soll, wird dieser planungsrechtlich mit einem Leitungsrecht gesichert.

Eine Hochspannungsfreileitung der EnBW verläuft aktuell in nordsüdlicher Richtung durch das Plangebiet. Im Zuge der Planung ist eine Verlegung der Leitung auf die Westseite der Straße Drei Linden geplant. Für die neu zu errichtende Hochspannungsfreileitung sind bereits die Schutzstreifen in der Planzeichnung enthalten. Die in diesen Streifen mit baulichen Anlagen einzuhaltenden Abstände wurden in die Hinweise der Bauungsvorschriften aufgenommen.

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Offenburg hat sich gemeinsam mit den Gemeinden Durbach, Hohberg, Ortenberg und Schutterwald zur vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (VVG Offenburg) zusammengeschlossen. Am 01.07.2009 wurde durch den gemeinsamen Ausschuss der VVG Offenburg der Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst, und dieser dann vom Regierungspräsidium Freiburg am 06.11.2009 genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als geplante gewerbliche Bauflächen dar (Flächenausweisung 5.1.10 im FNP). Die nun vorgesehenen Festsetzungen als Gewerbe- und Industriegebiete entsprechen diesen Darstellungen, so dass der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.



Auszug aus dem FNP der VVG Offenburg mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Linie, unmaßstäblich)

5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 2“ wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) statt. Im Anschluss wird eine Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wird parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

Verfahrensdaten:

03.02.2015

Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald, BA 2“.

10.06.2015

Verbandsversammlung: Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

29.06.2015 – 24.07.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage gem. § 3 (1) BauGB
22.06.2015 – 24.07.2015	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Die Behörden werden aufgefordert, zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping)
12.11.2015	Verbandsversammlung: Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
23.11.2015 – 15.01.2016	Durchführung der Offenlage, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
05.04.2016	Die Verbandsversammlung des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg behandelt die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald, BA 2.“ als Satzung

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet grenzt an der Westseite unmittelbar an den 1. Bauabschnitt des Teilgebiets Schutterwald an, so dass es sich anbietet, die dort bereits festgesetzte Art der baulichen Nutzung, nämlich Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiete (GI 1 bis GI 3) entsprechend der BauNVO auch für den 2. Bauabschnitt zu übernehmen. Dabei wird in etwa ein Viertel der Fläche im Norden des Plangebiets als Gewerbegebiet festgesetzt, während der übrige Bereich, der ca. drei Viertel der Fläche einnimmt, als drei Industriegebiete festgesetzt wird.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit des Gewerbeparks werden Festsetzungen zum Schutz der Innerortsbereiche der umliegenden Gemeinden und der Stadt Offenburg aufgenommen. Die Stadt Offenburg hat seit 1990 in unregelmäßigen Abständen Einzelhandelsanalysen erstellen lassen (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, 1990, 1995, 2001 und 2007); danach soll die Stellung der Stadt als Einzelhandelsstandort gefestigt und weiterentwickelt werden. Die Erhaltung eines marktgerechten Gleichgewichts zwischen außer- und innerstädtischem Einzelhandelsangebot ist dabei von besonderer Bedeutung. Neben einer Einschränkung von Entwicklungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels ist es zur Stabilisierung des Einzelhandels in der Innenstadt erforderlich, in den Gewerbe- und Industriegebieten eine Ansiedlung von innenstadtbedeutsamen Branchen auszuschließen. Würde dies nicht geschehen, so könnte durch überdurchschnittlichen Wettbewerbsdruck aus dezentralen Lagen der Einzelhandel in der Innenstadt so geschwächt werden, dass Strukturveränderungen zu befürchten wären. Zur Unterstützung und Durchführung des städtebaulichen Ziels „Stärkung der Innenstadt als Einkaufszentrum“ wurde deshalb

der von der GMA erstellte Katalog der innenstadtbedeutsamen Warensortimente in zusammengefasster Form in die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne der Stadt Offenburg als Verbot der Ansiedlung in den Gewerbe- und Industriegebieten aufgenommen. Diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente wurde deshalb wie bereits im Bebauungsplan „Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1 auch im vorliegenden Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgenommen.

Ausnahmsweise ist davon abweichend jedoch der Verkauf von Produkten und Waren, welche in den ggf. im Plangebiet sich künftig ansiedelnden Gewerbebetrieben selbst produziert oder verarbeitet werden, zulässig. Damit soll der Verkauf von vor Ort hergestellten Waren (Werksverkauf) ermöglicht werden, unter der Voraussetzung, dass der Verkauf im baulichen und betrieblichen Zusammenhang zum jeweiligen Gewerbebetreiber stehen und die Verkaufsfläche der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein muss. Mit dieser Ausnahme wird den sich wandelnden Ansprüchen ansiedlungsinteressierter Unternehmen an attraktive Gewerbestandorte in der Region Rechnung getragen.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen, weil das positive Image des Gewerbeparks nicht gefährdet werden soll. Außerdem können mögliche Trading-Down-Effekte mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten vermieden werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten in Industriegebieten i.S.d. § 9 BauNVO ist nicht notwendig, da hier Vergnügungsstätten grundsätzlich unzulässig sind.

Die nach §§ 8 und 9 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten wird für den Geltungsbereich ausgeschlossen, damit ein möglicher Nutzungskonflikt zwischen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung vermieden werden kann. Die dringend benötigten gewerblichen Bauflächen des 2. BA des Teilgebiets Schutterwald sollen vollständig den gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein.

Lagerplätze gemäß §§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden ausgeschlossen. Gemeint sind damit eigenständige Lagerplätze, die nicht eindeutig einem unmittelbar ansässigen Betrieb zugeordnet werden können. Der Zweckverband GRO verfolgt damit das Ziel, im Sinne der Entwicklung eines attraktiven Industrie- und Gewerbestandorts insbesondere auch auf eine städtebaulich hochwertige Gestaltung zu achten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet, also sowohl das Gewerbegebiet, wie auch die Industriegebiete, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt, was der von der BauNVO vorgesehenen Obergrenze entspricht. Dadurch wird eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht und dem Ziel des Flächensparens Rechnung getragen.

Da sich Gewerbebauten aufgrund ihrer sehr unterschiedlichen Nutzung nicht sinnvoll in Geschosse im Sinne der LBO einteilen lassen, werden im Plan lediglich Obergrenzen für die Gebäudehöhe festgesetzt. Um einen weiten Gestaltungsspielraum zu belassen, werden für das Plangebiet ansonsten keine detaillierten Höhenfestsetzungen für Gebäude für notwendig erachtet und die Beschränkung durch eine maximale Ge-

bäudehöhe von 10,0 m im Gewerbegebiet bzw. von 17,0 m in den Industriegebieten als ausreichend angesehen.

Weil sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen auf die öffentliche Erschließungsstraße beziehen, ist zur Bestimmtheit der Festsetzung die geplante Höhe der Straße durch Höhenkote in der Planzeichnung geregelt.

6.3 Mindestgröße von Grundstücken

Der Zweckverband GRO wurde von den Mitgliedsgemeinden mit dem Ziel gegründet, einen attraktiven interkommunalen Gewerbepark zu entwickeln und ansiedlungsinteressierten Unternehmen, darunter auch flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe, attraktive Standort- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Vermarktung der Grundstücke hat bislang dazu geführt, dass im ersten Bauabschnitt des Gewerbeparks verschiedene Industrie-, Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden konnten. Um diese positive Entwicklung fortzusetzen soll die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 2.000 m² festgesetzt werden. Die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben soll den übrigen Misch- und Gewerbegebieten der Mitgliedsgemeinden des Zweckverbands vorbehalten sein.

6.4 Bauweise, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die im BA 1 festgesetzte abweichende Bauweise wird auch für den BA 2 übernommen. Um den spezifischen Anforderungen an Gewerbebauten gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind insbesondere, um Sichtbehinderungen zu vermeiden, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung ist auch ein ausreichender Abstand der baulichen Anlagen zu den festgesetzten Grünflächen (Ausgleichsflächen) und zum Verkehrsraum sichergestellt. Um eine optimale Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sicherzustellen und um Flexibilität in Bezug auf die Versorgungsinfrastruktur einzuräumen, sind die hierzu erforderlichen Anlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig. Des Weiteren sind Nebenanlagen innerhalb der Grünflächen unzulässig.

6.5 Grundstückszufahrten

Pro Grundstück sind höchstens zwei Zufahrten zulässig. Dabei darf die Breite der einzelnen Zufahrten 9,00 m nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass die notwendige Versiegelung im Bereich des straßenbegleitenden Pflanzgebots (siehe Umweltbericht) auf ein Mindestmaß reduziert wird und die durch das Pflanzgebots gesicherte Grundstückseingrünung nur im notwendigen Umfang unterbrochen wird.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, soll zeitgleich mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Plangebiet erlassen werden. Insbesondere aufgrund der hohen Sichtbarkeit – beispielsweise von der Autobahn aus – wird eine städtebaulich hochwertige Ausführung angestrebt. Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten Regeln zur Dachgestaltung,

zur Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedigungen, die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung des Kabelnetzes sowie Regeln zur Versickerung von Niederschlagswasser. Durch die Gestaltungsvorschriften soll auch im Gewerbegebiet gewährleistet werden, dass sich die Bauvorhaben und das Plangebiet in die Umgebung einfügen.

Um den Betrieben eine große Flexibilität in der Gestaltung des Daches zu belassen, wird lediglich vorgeschrieben, dass die Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 12° Dachneigung zu erstellen sind. Diese Regelung wurde ebenfalls aus dem BA 1 übernommen.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen nur in eingeschränkter Form zulässig. Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen stellen zugleich sicher, dass in einer für gewerbliche Zwecke angemessenen Form geworben werden kann. Dabei müssen die Anlagen der Fassade untergeordnet bleiben.

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er teilweise aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einschränken. Um Eingriffe in die Dachlandschaft auszuschließen, werden Werbeanlagen nur unterhalb der Traufhöhe von Gebäuden zugelassen. Gleichzeitig wird die Größe der Werbeanlage an Gebäuden im Verhältnis zur Fassadenfläche festgelegt, so dass bis 100 m² Fassadenfläche generell bis zu 10 m² Werbefläche zulässig ist, und bei Fassaden über 100 m² Fläche die Werbeanlage nicht mehr als 10% der Fassade betragen kann.

Ebenso aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe beschränkt. Dabei werden insbesondere massiv in Erscheinung tretende Werbetafeln auf 10 m beschränkt. Pylone und Fahnenmasten hingegen dürfen eine maximale Höhe von 15 m erreichen, da diese Werbeanlagen betriebsbedingt weiter in Erscheinung treten müssen.

Um aufdringliche Werbung zu vermeiden wird darüber hinaus selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung für unzulässig erklärt.

Zur Gestaltung des Straßenraumes werden Einfriedigungen auf eine Höhe von 2,0 m ab Oberkante der Erschließungsstraße begrenzt. Dadurch können einerseits das Sicherheitsbedürfnis der Betriebe, andererseits aber auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angebracht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Da innerhalb des Plangebietes neue Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen verlegt werden müssen, sprechen städtebauliche Kriterien (Gestaltung, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) in jedem Fall dafür eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Der Zweckverband hat außer den rein ökonomischen Interessen der Leitungsträger auch städtebaulich-gestalterische Kriterien in die Abwägung einzustellen. Aus diesem Grund wurde in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

Entsprechend dem für den Gewerbepark vorgesehenen Konzept der dezentralen Versickerung wird zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts die Versickerung auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Zur Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Abwasserkanäle wird jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück Maßnahmen zur Verminderung des Niederschlagsabflusses vorzusehen. Bei der Bemessung der Anlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 anzuwenden. Von den Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken kann ein Notüberlauf an die öffentliche Versickerungsmulde in der Grünfläche am östlichen Rand des Plangebiets angeschlossen werden.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Zur Erarbeitung des Umweltberichts und der grünordnerischen Maßnahmen wurde das Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg beauftragt. Hinsichtlich der Bewertung der einzelnen Schutzgüter und einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht inklusive Anlagen verwiesen.

Die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen so weit wie möglich im Geltungsbereich ausgeglichen werden (grünordnerische Maßnahmen A - E). Die gebietsinternen grünordnerischen Maßnahmen sowie die zusätzlich erforderlichen gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) erläutert. Ebenso werden die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Feldlerche und die erforderlichen außerhalb des Plangebietes gelegenen CEF-Maßnahmen im Umweltbericht dargestellt. Die CEF-Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Bereich der Maßnahmen A und B wird eine Entwässerungsmulde angelegt, um Teile des unbelasteten Niederschlagswasser aus dem Plangebiet einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Die Pflanzgebote an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahme C) und entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Maßnahme E) werden festgesetzt um die Baugebiete landschaftlich einzubinden bzw. eine gliedernde Durchgrünung zu schaffen. Die festgesetzte Pflanzbindung (Maßnahme D) wurde zum dauerhaften Erhalt des Naturdenkmals „Drei Linden“ festgesetzt.

Jedes Baugrundstück ist aus klimatischen Gründen und um den Anteil unversiegelter Flächen zu gewährleisten zu mindesten 20 % zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die offenen privaten Pkw-Stellplätze sind teilentsiegelt oder durchlässig (Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,4 oder geringer) zu gestalten um die Grundwasserneubildung zu fördern. Damit keine schädlichen Einträge (z. B. Von Metallionen) in Grundwasser und Boden ermöglicht werden, sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nicht zulässig.

Die Dachflächen sind mindestens zu 40 % zu begrünen um lokalklimatische Verbesserungen für das Plangebiet zu erzielen und um zur Regenwasserrückhaltung beizutragen. Dabei ist auf eine standortgerechte Gräser- und Kräutermischung zu achten, um die Dauerhaftigkeit der externen Dachbegrünungen sicherzustellen. Sollte es aus nachweislich betriebsbedingten, beispielsweise hygienischen Gründen zwingend erforderlich sein, kann von einer Dachbegrünung abgesehen werden. Der nicht erbrachte Anteil an Dachbegrünungsfläche ist dann im entsprechenden Umfang durch unversiegelte Flächen auf dem Baugrundstück mit Anpflanzung von standortgerechten

Laubbäumen zu erbringen. Diese begrünte Ersatzfläche darf bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht auf den 20 % Anteil unversiegelter Flächen zu Anrechnung gebracht werden.

Zum Schutz vor eindringendem Wasser sind Unter- bzw. Kellergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen sofern diese unterhalb des höchsten gemessenen Grundwasserstandes (HHW) liegen.

Zum Schutz der Insekten und aus klimaschützenden Gründen sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig.

9 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Die hier vorgestellten Ergebnisse beruhen auf einer ingenieursgeologischen Übersichtserkundung des Plangebiets, bei der an verschiedenen innerhalb des gesamten Areals verteilten Aufschlusspunkten die baurelevanten Schichtmächtigkeiten im Untergrund untersucht wurden, um grundsätzliche Hinweise auf die Rahmenbedingungen für die Erschließung sowie die spätere bauliche Nutzung zu liefern. Aufgrund des groben Untersuchungsrahmens können die im Gutachten an den Aufschlusspunkten aufgezeigten Schichtmächtigkeiten örtlich teils merklich davon abweichen.

In bauwerksrelevanter Tiefe wurden insgesamt vier in ihren bodenmechanischen Eigenschaften abweichende Bodenhorizonte aufgeschlossen.

Die Mächtigkeit des Mutterbodens erreicht je nach bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung eine Stärke zwischen knapp 0,3 m und 0,5 m. Dieser Horizont ist grundsätzlich nicht zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignet und muss unter Straßen bzw. Gebäuden grundsätzlich ausgeräumt werden.

Dessen direktes Unterlager wird von Deck-/Auelehm gebildet. Die Schichtstärke dieses Horizonts ist ablagerungsbedingt erheblichen Schwankungen unterworfen und erreicht Mächtigkeiten zwischen 0,6 m und 2,3 m. Das mehrheitlich schluffig teils auch tonig ausgebildete Bodensubstrat verfügt mit zunehmendem Abstand zur Oberfläche über eine halbfeste bis feste Konsistenz. Generell ist dieser Horizont als geringdurchlässig zu werten und kann als Stauhorizont für anfallende Tagwässer eingestuft werden. Aus bodenmechanischer Sicht kann dieser nahezu im gesamten Untersuchungsgebiet ausgebildete Horizont mit den auch sonst für die Bearbeitung von bindigen Deckschichten angewandten bautechnischen Mitteln gestaltet und bearbeitet werden.

Das nächste verbreitete Schichtglied bilden Schwemmsande, die auch ablagerungsbedingt sehr starke Schwankungen in ihrer Schichtstärke aufweisen. In weiten Bereichen liegt ihre Stärke zwischen 0,0 und 0,6 m. In Einzelfällen z.B. im Einflussbereich ehemaliger Flussrinnen, kann ihre Mächtigkeit aber auch auf 1,0 bis $\geq 2,0$ m ansteigen. Aus bodenmechanischer Sicht sind diese sandigen Einschaltungen aufgrund ihrer überwiegend lockeren Lagerung im Spannungsbereich von Bauwerkslasten als setzungsfähig einzustufen. Sollten tatsächlich im Vorfeld einer geplanten Überbauung in gründungsrelevanter Tiefe entsprechende Sande anstehen, auf die bei erdstatischen Berechnungen erhöhte Setzungen zurückzuführen sind, stehen zahlreiche sowohl bautechnische als auch konstruktive Varianten zur Verfügung, die meist mit wirtschaftlich überschaubarem Aufwand einen schadensfreien Lastabtrag gewährleisten.

Die bisherigen Erkundungsarbeiten haben gezeigt, dass grundsätzlich gut tragfähige, wenig zusammendrückbare Kinzigsschotter des Oberen Kieslagers in Tiefen zwischen 0,6 und $\geq 2,0$ m unter Flur angetroffen werden. In Einzelfällen, im Wirkungsbereich alter Flussrinnen, können diese sedimentationsbedingt auch erst in Tiefen von etwa $> 2,0$ bis ca. 3,0 m auftreten.

Bei Bauwerken mit einer Eingreiftiefe $\leq 2,5$ m unter Gelände spielt Grundwasser in der Bauphase keine oder nur eine sehr unterordnete Rolle. Im Einzelfall eher zu berücksichtigen ist je nach ausgebildeter Schichtenfolge innerhalb des Baufelds nach anhaltenden und ergiebigen Niederschlagsereignissen das denkbare temporäre Auftreten von Schichtwässern. Deren Auftreten und Ergiebigkeit ist allerdings grundsätzlich direkt von den jeweiligen Witterungsverhältnissen abhängig.

Im Rahmen der Aufschlussarbeiten war ein zusammenhängender Grundwasserspiegel etwa bei $> 3,0$ m unter aktueller GOK zu vermuten. Angesichts der zum Zeitpunkt herrschenden Witterungsverhältnisse ist dieses Niveau als mittlerer Bereich (MW) der GW-Wechselzone einzustufen.

Auf Grundlage der im untersuchten Plangebiet angetroffenen Rahmenbedingungen ist eine Versickerung von Tagwässern im Planungsgebiet grundsätzlich realisierbar. Vor einer endgültigen Festlegung und als Grundlage für die Ausbildung und Bemessung der Sickeranlage, sollten allerdings unter Berücksichtigung der geschilderten Schichtenfolge im Vorfeld in dem jeweils betreffenden Geländeabschnitt gezielt eine begrenzte Anzahl Versickerungsversuche zur Anpassung und Optimierung der geplanten Versickerungsanlage gefahren werden.

Aufgrund der erläuterten Ergebnisse zur oberflächennahen Schichtenfolge und der daraus abzuleitenden Konsequenzen wird generell empfohlen im Vorfeld einer Detailplanung die jeweiligen grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen des Lastabtrags, als auch einer denkbaren Versickerung von Tagwässern durch die Beauftragung eines ingenieur- / hydrogeologischen Gutachtens zu ermitteln. Die exakte Kenntnis der räumlichen Lage und Ausbildung der Lockergesteinsabfolge innerhalb des Baufelds, als auch deren bodenmechanischen Eigenschaften und darauf basierende erdstatische Berechnungen, bilden die Grundlage zur Optimierung des wirtschaftlichen Aufwands zur Gewährleistung einer schadensfreien Gründung und konstruktiven Ausbildung der Lastabtragsflächen.

10 FREIHALTEKORRIDORE VERKEHR UND VERKEHRSaufKOMMEN

Südzubringer

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist zur Anbindung der B 3 / B 33 an die BAB 5 eine mögliche Trasse für den sog. Südzubringer südlich und östlich des projektierten 2. Bauabschnitts des Gewerbeparks im Teilgebiet Schutterwald gestrichelt dargestellt. Um für zukünftige Trassenüberlegungen Spielraum offen zu halten, wird der im FNP bereits dargestellte Freihaltekorridor Verkehr in der Planzeichnung des Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt, da er die Abgrenzung des Plangebiets in Richtung Osten und Süden begründet.

Bahnausbau

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets verläuft zudem die Antragstrasse der ABS/NBS Karlsruhe – Basel der Deutschen Bahn AG, welche sich derzeit noch im Planfeststellungsverfahren (letzter Stand Offenlage 09.06.2009 bis 08.07.2009) befindet. Der Bereich (Planfeststellungsabschnitt 7.1) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen der Planfeststellung werden auch Arbeitsflächen und Baustellenzufahrten geregelt. Eine der in den Planunterlagen vorgesehenen Baustellenzufahrten verläuft über die Straße „Drei Linden“ und biegt dann über den landwirtschaftlichen Weg Flst.-Nr. 7590 nach Osten in Richtung der Bahnlinie ab. Nach dem Planstand des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung sieht der Entwurf jedoch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche vor. Um einerseits die Baustellenzufahrt für die Bahn zu ermöglichen andererseits aber nach Realisierung der Planfeststellungsstrasse keine Bebauungsplanänderung vornehmen zu müssen, wurde hier mit dem sog. Bedingten Bau-recht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gearbeitet.

Es wurde geregelt, dass bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Planfeststellungsabschnitts 7.1 oder bis zum Zeitpunkt der Entscheidung, dass die Antragstrasse nicht weiter verfolgt wird, die für die Baustellenzufahrt benötigte Fläche als Grünfläche festgesetzt wird. Danach wird als Folgenutzung mit einer Nebenzeichnung in der Planzeichnung die ursprünglich beabsichtigte Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Verkehrsaufkommen an der L 99

Das Bebauungsplangebiet wird über die bestehende Straße „Drei Linden“ erschlossen, welche mittels Einmündung an die L99 angeschlossen ist. Nach Straßenverkehrszählung 2010 wurde auf der L99 ein DTV von 9.277 Kfz/24h ermittelt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine erneute Prognoseberechnung über das zu erwartende Verkehrsaufkommen von Seiten des Ingenieurbüros Zink Ingenieure aus Offenburg durchgeführt. Darauf basierend wurde eine Leistungsfähigkeitsberechnung erstellt. Diese zeigt, dass die Einmündung erst bei einem Ansiedlungsgrad von ca. 75 % seine Kapazitätsgrenze erreicht.

Die Prognoseberechnung berücksichtigt die heute bekannten Ansiedlungen. Diese induzieren im Verhältnis zur Flächenansiedlung ein eher geringes Verkehrsaufkommen.

Die prognostizierten Verkehrszahlen wurden gemäß den „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ ermittelt. Sollten sich weiterhin Betriebe mit wenig verkehrintensivem Verkehr ansiedeln kann die Leistungsfähigkeit der Einmündung auch bei einer Vollansiedlung gegeben sein.

Es wird daher als nicht erforderlich angesehen, zum jetzigen Zeitpunkt die Einmündung umzuplanen, sondern die tatsächliche Entwicklung des Gebietes abzuwarten.

Weitere Verkehrsuntersuchungen sind aus diesem Grunde nicht vorgesehen.

11 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

Durch die vorliegende Planung müssen etwa 3,4 ha zusätzlich entwässert werden. Die Regenwasserkanäle/-gräben für den 1. BA wurden für ein 2-jährliches Niederschlagsereignis dimensioniert. Das öffentliche Rückhaltebecken wurde für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis bemessen.

Die geplante Erweiterung BA 2 des Gewerbegebietes Schutterwald soll von der vorhandenen Erschließungsstraße nach Osten bis zur zukünftig geplanten neuen Anbin-

dung der B 33 an die Autobahn A 5 erfolgen. Etwa 7,5 ha des Geltungsbereichs entlang der Erschließungsstraße wurden bereits bei der Dimensionierung der Kanäle in der Erschließungsstraße bzw. bei dem Regenrückhaltebecken mit Regenklärbecken berücksichtigt. Nach dem Entwässerungskonzept müssen noch ca. 3,4 ha der Erweiterungsfläche bei der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden.

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche soll nach denselben Kriterien wie für den BA 1 erfolgen. Der westliche Teil der Erweiterungsfläche (ca. 7,5 ha) wird an den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße angeschlossen. Für die westlich davon liegende Erweiterungsfläche wird eine offene Grabenmulde entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. entlang der geplanten Anbindungsstraße an die Autobahn vorgesehen. Dieser Graben verläuft von Nord nach Süd und wird südlich der bestehenden Wendefläche an den bestehenden Graben angebunden, der nach Westen bis ins Regenrückhaltebecken führt.

Die Berechnungen belegen, dass das bestehende Regenrückhaltebecken mit integriertem Regenklärbecken auch für die zusätzliche Erweiterung ausreichend ist. Das bestehende Kanalnetz sowie die vorhandenen und die geplanten Gräben sind hydraulisch ausreichend. Es treten keine Überlastungen auf.

Eine rechnerische Überprüfung ergab, dass das bestehende Regenklärbecken auch für das gesamte Gewerbegebiet einschließlich der Erweiterung ausreichend ist. Für den BA 1 wurde im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße ein Schmutzwasserpumpwerk erstellt. Zu diesem Pumpwerk führen die öffentlichen Schmutzwasserkanäle im bestehenden Gewerbegebiet. Derzeit sind dort keine abwasserintensiven Betriebe angesiedelt. Die Betriebszeiten des Pumpwerkes sind gering. Nach Rücksprache mit dem AZV Raum Offenburg kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Schmutzwasserpumpwerk auch für die östliche Erweiterung ausreichend ist. Die Entfernungen für die Grundstücke im BA 2 zum Pumpwerk entsprechen denen im BA 1. Das Pumpwerk wurde als Doppelpumpstation ausgebildet, so dass noch ausreichende Reserven vorhanden sind.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist von mehreren Verkehrsstraßen umgeben. Westlich an den bereits realisierten ersten Bauabschnitt angrenzend verläuft die Trasse der BAB 5 zwischen Basel und Karlsruhe, nördlich des Plangebiets die Landesstraße L 99 und im Osten liegt in geringer Entfernung die Bahntrasse Karlsruhe – Basel. Darüber hinaus befinden sich im Einwirkungsbereich des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen).

Aufgrund dessen hat das Ingenieurbüro Koehler und Leutwein aus Karlsruhe eine schalltechnische Untersuchung des Plangebiets erstellt.

Darin wurden zum einen Aussagen über die Lärmeinwirkungen der umgebenden Verkehrslärmemittenten auf die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen getroffen und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt. Die Baufenster der Industriegebiete und des Gewerbegebietes befinden sich vollständig im ermittelten und festgesetzten Lärmpegelbereich IV.

Zum anderen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen die Auswirkungen zukünftiger Gewerbelärmimmissionen auf die im Umfeld liegenden Wohnnutzungen untersucht. Dabei wurde die TA-Lärm als Berechnungs- bzw. Beurteilungsgrundlage herangezogen. Die sich daraus ergebenden Belange des Immissionsschutzes wurden in Form der im Gutachten vorgeschlagenen Lärmkontingente in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

Dabei wurden die geplanten Industrie- und Gewerbeflächen in ihrer Gesamtheit kontingentiert. Die Flächenaufteilung in die Planbereiche GE, GI 1, GI 2 und GI 3 ist der Planzeichnung zu entnehmen. Für die Kontingentierung der Flächen wurde das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm zugrunde gelegt, welches davon ausgeht, dass bei Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um 6 dB (A) es zu keinen störenden Einflüssen kommt. Die Vorbelastung aus möglichen Lärmimmissionen der bestehenden GI-Flächen ist dabei nicht zu berücksichtigen.

Die vier aus der Planzeichnung ersichtlichen Teilflächen tragen unterschiedliche Kontingente. Die Schalleistungspegel liegen zwischen 45 dB(A) Teilfläche GE, 50 dB(A) Teilfläche GI 1 und 55 dB(A) auf den Teilflächen GI 2 und GI 3 im Nachtzeitraum. Tagsüber sind auf allen vier Teilflächen 65 dB(A) zulässig. Für den Tageszeitraum ergeben sich daher keine Einschränkungen, während im Nachtzeitraum mit nur geringen Einschränkungen der Betriebstätigkeiten bzgl. der Geräusentwicklung zu rechnen ist.

Im Übrigen wird auf die „Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbepark Raum Offenburg Teilgebiet Schutterwald 2. BA“ des Büros Koehler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, verwiesen, welche den Bebauungsplanunterlagen beigefügt ist.

13 LUFTVERKEHRSRRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für den Verkehrslandeplatz Lahr. Die diesbezüglichen Hindernisbegrenzungsflächen werden nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt auch im Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG für den Sonderlandeplatz Offenburg. Daher bedürfen alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde. Die erforderlichen Unterlagen sind deshalb rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium, zivile Luftfahrtbehörde vorzulegen, damit die gesetzlich vorgeschriebene gutachterliche Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH eingeholt werden kann. Das Merkblatt aus dem die vorzulegenden Unterlagen ersichtlich sind, ist beim Zweckverband GRO erhältlich.

14 WASSERSCHUTZGEBIET

Teile des Geltungsbereichs liegen in der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets Schutterwald. Eine nachrichtliche Übernahme auf das Schutzgebiet wurde in die Bebauungsvorschriften übernommen. Die entsprechenden Regelungen der zugehörigen Rechtsverordnung sind einzuhalten. Nähere Ausführungen zum Wasserschutzgebiet sind im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) enthalten.

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gewerbegebiet	ca. 18.332 m ²
Industriegebiete	ca. 69.306 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 12.524 m ²
Verkehrsfläche	ca. 9.439 m ²
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 109.601 m ²

Offenburg, den

.....
Klaus Jehle
Zweckverbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser