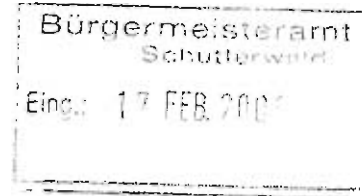


ZWECKVERBAND GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG

Satzungen



- I Über den Bebauungsplan
'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'
- II Über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'

Fassungen vom 15. Oktober 2004

Voegele + Gerhardt
Freie Stadtplaner und Architekten BDA DWB SRL
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
stadtplanung@voegele-gerhardt.de

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

- | | | | |
|-----|---|--------------------|-------------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß durch die Zweckverbandsversammlung gemäß § 2 (1) BauGB | am | 10.12.2003 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | am | 11.05.2004 |
| 3. | Zustimmung der Verbandsversammlung zum Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger | am | 04.05.2004 |
| 4. | Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB | vom 17.05.2004 bis | 08.06.2004 |
| 5. | Beteiligung der Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB | vom 10.05.2004 bis | 04.06.2004 |
| 6. | Billigungsbeschuß gemäß § 3 (2) BauGB | am | 23.07.2004 |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den Gemeinden des Zweckverbandes | am | 30.07.2004
bzw. 31.07.2004 |
| 8. | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften mit Text und Begründung in der Fassung vom gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit | vom 09.08.2004 bis | 09.09.2004 |
| 9. | Satzungsbeschlüsse Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom gemäß § 10 (1) BauGB | am | 15.10.2004 |
| 10. | Anzeige-/Genehmigungsvermerk der höheren Verwaltungsbehörde | vom | |
| 11. | Ausgefertigt: | | |

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Zweckverbandsversammlung übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Offenburg, den 02. DEZ. 2005

Der Zweckverbandsvorsitzende

(Jürgen Oswald, Bürgermeister)

- | | | | |
|-----|---|----|--------------|
| 12. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzungen gemäß § 10 (3) BauGB | am | 21. JAN 2006 |
|-----|---|----|--------------|

I Satzung über den Bebauungsplan

'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'

Rechtsgrundlagen

§ 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch OLG-Vertretungsänderungsgesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8 –10 und 19 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat die Zweckverbandsversammlung des Gewerbeparks Raum Offenburg in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2004 den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1' als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom ... Datum ... maßgebend.

15. OKT. 2004

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Bebauungsplan - Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

- | | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| A | Zeichnerischer Teil M. 1: 500 | in der Fassung vom 15.10.2004 |
| B | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 15.10.2004 |

Folgende Anlagen werden beigefügt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

- | | | |
|---|-----------|--------------------------------------|
| C | Anlage 1: | Hinweise zum Bebauungsplan |
| D | Anlage 2: | Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan |
| E | Anlage 3: | Begründung |
| F | Anlage 4: | Schalltechnische Untersuchung |
| G | Anlage 5: | Grünordnungsplan |
| H | Anlage 6: | Umweltbericht |

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1' tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Offenburg, den 02.04. 2005

Der Zweckverbandsvorsitzende
(Jürgen Opwald, Bürgermeister)

ZWECKVERBAND
"Gewerbepark Raum Offenburg"

A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans
siehe separate Planzeichnung M 1: 1500

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil wird als Art der baulichen Nutzung "Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO sowie "Industriegebiet" gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten nicht zulässig.

Zentrenrelevant im Sinne dieses Bebauungsplans sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (auch bei Verkauf durch Betriebe des Ernährungshandwerks)
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren
- Apothekenwaren
- Blumen
- Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle, Kurzwaren
- Schuhe, Leder, 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

Die nach § 8 (2) Nr. 1 und § 9 (2) Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Nutzung der "Lagerplätze" ist gemäß § 1 (5) BauNVO einschränkend nur im Zusammenhang mit mindestens 1 Betriebsgebäude auf dem betreffenden Grundstück zulässig.

Betriebsbezogene Wohnungen i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind in selbständigen Wohngebäuden unzulässig. Je Betriebsgrundstück ist nur 1 betriebsbezogene Wohnung i.S.d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Für das Gewerbegebiet gilt:

Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahl und Baumassenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Die Gebäudehöhe "GH" ist das Maß zwischen der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmittelpunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil zulässigen Grundflächenzahlen dürfen mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu der nach BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Es gelten die Obergrenzen der Baumassenzahl nach BauNVO.

3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO). In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt, für die die Festsetzungen unter den Ziffern 10.1 und 11.1 gelten. Weiterhin sind die Festsetzungen für sonstige Bepflanzungen unter Ziffer 10.2 zu berücksichtigen.

- 4.1 In den östlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig: Lagerplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außer nicht gewerblich genutzten Steiiplätzen bis zu einer Tiefe von 5 m ab der westlich angrenzenden Baugrenze, Grundstückszufahrten und Trafostationen.

4.2 Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Grundstückseinfahrten (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge/Zufahrten, sowie die unter Ziffer 4.1 getroffenen Festsetzungen - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Je Grundstück sind höchstens 2 Grundstückszufahrten zulässig. Die Breite einer Grundstückszufahrt darf 6.50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen 2 Grundstückszufahrten darf 3.00 m nicht unterschreiten.

5.3 Die Festsetzungen zur Bepflanzung nicht gewerblich genutzter Stellplatzflächen unter Ziffer 10.2.3 und zur Gestaltung der Stellplätze unter Ziffer 4 der örtlichen Bauvorschriften sind zu berücksichtigen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen sind mit folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- GFL 1** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der 110kV-Freileitung / EnBW unter Berücksichtigung des zugehörigen Schutzstreifens von 21 m beidseits der Trassenmittelachse
- GFL 2** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der 110kV-Freileitung / DB Energie im Bereich von 35 – 40 m gemessen ab dem geplanten Fahrbahnrand des 6-streifigen Ausbaus der BAB 5 und unter Berücksichtigung des zugehörigen Schutzstreifens von 30 m beidseits der Trassenmittelachse sowie einer Zugangsmöglichkeit zum Maststandort vom Wirtschaftsweg entlang der Autobahn in einer Breite von 4 m
- GFL 3** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser) zur Verlegung unterirdisch anzulegender Kanäle vom Wendehammer bis zum südlich an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg in einer Breite von 3 m gemessen ab der westlichen Grenze des bestehenden Wirtschaftsweges
- GFL 4** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten 110kV-Freileitung / EnBW für die eventuelle langfristige Trassenverlegung im Zuge des 2. Bauabschnitts

7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser der nicht gewerblich genutzten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücksflächen in Form von Versickerungsmulden oder Flächenversickerung zu versickern.

Das restliche Oberflächenwasser ist über die rückwärtigen, offenen Gräben und über den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße dem im Plangebiet liegenden Regenklärbecken zuzuleiten. Das Regenklärbecken und die offenen Gräben sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt und unter Berücksichtigung der Festsetzungen in Ziffer 11.1.2 zu gestalten.

7.1 In den Planbereichen B und C sind die Versickerungsmulden in den westlichen (Planbereich B) bzw. nordwestlichen (Planbereich C), nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu errichten. Ausnahmsweise können sie auch in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

7.2 Im Planbereich A sind die Versickerungsmulden in den östlichen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

8 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nrn. 17 und 26 BauGB)

Die privaten Grundstücksflächen sind auf das Höhenniveau der erschließenden Straße aufzufüllen. Erforderliche Böschungen sind auf den Privatgrundstücken anzuordnen. Die genauen Höhen der Auffüllung werden gemäß § 10 Abs. 2 LBauO in der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt.

9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Passiver Schallschutz

In den im zeichnerischen Plan gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden:

In Bereich 1 gilt für die westlichen und nordwestlichen Gebäudefronten Lärmpegelbereich V, für die nördlichen, südlichen und östlichen Gebäudefronten Lärmpegelbereich IV. In Bereich 2 gilt für alle Gebäudefronten Lärmpegelbereich IV.

Bei Wohnnutzungen sind Aufenthalts- und Schlafräume mit Fremdbelüftungen ohne oder mit nur geringem Eigengeräusch auszustatten.

9.2 Schutzstreifen 110 kV-Freileitungen

Innerhalb der gekennzeichneten Schutzstreifen der 110 kV-Freileitungen sind die in den Hinweisen dargestellten Vorgaben der Versorgungsträger zu berücksichtigen.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)

Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitungen sind nur in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern zulässig.

Es müssen mindestens 20 % der Grundstücksflächen als naturnahe Grünflächen angelegt werden.

10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 2 aufgeführten Artenlisten oder den nachfolgend genannten Baumarten zulässig.

Auf den westlichen (Planbereich B) bzw. nordwestlichen (Planbereich C) Flächen für Anpflanzungen müssen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern unter Berücksichtigung der Versickerungsmulden angelegt und dauerhaft erhalten werden:

Entlang den westlichen Grundstücksgrenzen muss ein 5 m breiter Streifen als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm.

Für die Bereiche außerhalb der Schutzstreifen der 110 kV Freileitung müssen innerhalb der Hecke großkronige Bäume in einem Abstand von 20 m gepflanzt werden. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Es muss folgende Baumart verwendet werden: Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Emerald Queen')

10.2 Sonstige Bepflanzungen

10.2.1 In den östlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die von den Festsetzungen unter Ziffer 12 nicht betroffen sind, muss gemäß Pflanzenliste ANLAGE 2 je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume und zusätzlich 3 standortgerechte Großsträucher gepflanzt werden.

Rasenfläche muss als Wiese oder Extensivrasen angelegt werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

10.2.2 Grundstücksgrenzen zum Nachbarn müssen mit je einem gehölzbestandenen Vegetationsstreifen von ca. 2,50 m Breite mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen gem. Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 1, versehen werden.

10.2.3 Gemäß Pflanzenliste in ANLAGE 2, Nr. 1 muss je 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Baum, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 4 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden,

oder

2 klein- bis mittelkronige Bäume je 5 Stellplätze, freizuhaltende Mindestbaumscheibe 3 m²; Unterpflanzung mit Deckgehölzen, Kleingehölzen oder Stauden gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 i.V.m. § 1a BauGB)

11.1 Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind ausschließlich Bepflanzungen aus den unter Anlage 2 aufgeführten Artenlisten oder den nachfolgend genannten Baumarten zulässig.

Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung sind nur in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern zulässig.

11.1.1 Auf den östlichen Flächen für Anpflanzungen muss ein 10 m breiter Streifen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grundstückszufahrten als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:

Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm.

Beim Ausfall von Sträuchern ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten.

Innerhalb dieses Bereichs ist die Verwendung von Flutlichtanlagen unzulässig.

11.1.2 Entlang der südlichen Gebietsgrenze muss ein 5 m breiter Streifen als geschlossene Pflanzung wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten werden:

Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus heimischen Gehölzen der Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 2, Pflanzabstand der Einzelgehölze 1,5-2 m, Pflanzgröße mind. 2xv, 100 cm.

Innerhalb der Hecke müssen Bäume 2. Ordnung (mittelgroß) in einem Abstand von 15 m gepflanzt werden. Beim Ausfall von Bäumen oder Sträuchern muss ein entsprechender Ersatz in Art und Qualität geleistet werden.

Es müssen folgende Baumarten verwendet werden:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

11.1.3 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Die Böschungen des geplanten RHB werden gemäß zu erstellender Detailplanung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf angelegt. Innerhalb des RHB wird als Vegetation extensiv genutztes Grünland festgesetzt. Das Grünland muss mit landschaftsgerechtem Saatgut angelegt und extensiv gepflegt werden (Mahd max. 2-3 x/Jahr), Abfuhr des Mähgutes.

Auf der Beckensohle wird durch eine entsprechende Pflege die Entwicklung Hochstaudenfluren und Röhrichte innerhalb wechselfeuchter Bereiche unter Berücksichtigung der hydraulischen Vorgaben zugelassen.

Einzelne Böschungsbereiche werden unter Berücksichtigung der fachtechnischen Vorgaben mit Gehölzen der Artenliste, ANLAGE 2, Nr. 3, bepflanzt.

11.2 Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die festgelegten Bereiche zur Durchführung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind in der Anlage 2 des Grünordnungsplanes dargestellt. Die folgenden Maßnahmen sind im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Teilgebiet 2.1, Hohberg, durchzuführen. Innerhalb eines ca. 15 – 16 ha großen, zusammenhängenden Areals sind als Lebensraum für Feldlerche, Hasen und Laufkäfer insgesamt 5,9 ha große, bislang intensiv genutzte Flächen wie folgt anzulegen:

11.2.1 Anlage von Ackerrandstreifen:

Auf einer Länge von 200 m x 5 m entlang eines Ackers (oder auch verteilt auf mehrere Ackerschläge; z.B. 2 x 100 m x 5m) sind Ackerrandstreifen anzulegen. Es handelt sich um Bereiche, die beackert, eingesät und geerntet, aber nicht gedüngt oder gespritzt werden dürfen. Sie sind nicht Teil der weiter unten beschriebenen extensiv zu bewirtschaftenden Ackerfläche, sondern sind als Randstreifen von intensiv bewirtschafteten Flächen zu entwickeln. Ein gleichzeitiges Angrenzen an Wege oder extensiv genutztes Grünland ist empfehlenswert. Die Ackerrandstreifen sind über den Zeitraum von 25 Jahren auf der gleichen Fläche zu erhalten.

11.2.2 Anlage von feuchten Mulden (= Blänken):

Innerhalb der anzulegenden Extensivwiesen sind drei ovale, feuchte Mulden von je 1000 m² Größe und von 0,5 m bis max. 1,0 m Tiefe anzulegen. Es ist ein sehr flach auslaufender Randbereich zu schaffen. Im Zentralbereich dieser Mulden ist der Boden zu verdichten, um ein zu schnelles Trockenfallen zu verhindern. Der anfallende Aushub ist auf den umliegenden Ackerflächen zu verteilen. Ein Ausbringen auf den anzulegenden Extensivwiesen ist zu unterlassen.

Da die feuchten Mulden in den Extensivwiesen angelegt werden, sind sie wie diese mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut zu besäen und anschließend auch wie diese zu pflegen (Beschreibung s. unten). Die feuchten Mulden sind über den Zeitraum von 25 Jahren am Standort zu erhalten.

11.2.3 Umwandlung von Acker in Extensivwiesen:

Es sind zwei Wiesenflächen von insgesamt 2 ha Größe anzulegen und mit standortgerechtem, autochthonem Saatgut anzusäen. Das Entwicklungsziel ist eine extensive, frische Mähwiese. In den ersten drei Jahren sind drei Schnitte durchzuführen, das Mähgut ist abzufahren. Der erste Schnitt darf nicht vor Ende Juni erfolgen.

In den darauf folgenden Jahren sind zwei bis drei Schnitte mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen (erster Schnittzeitpunkt frühestens Ende Juni). Eine Düngung ist generell unzulässig.

Die Wiesenflächen sind über einen Zeitraum von 25 Jahren am Standort zu erhalten.

11.2.4 Ackerextensivierung:

Extensivierung von 1-2 Ackerflächen von insgesamt 2,5 ha Größe. Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel oder chemische Düngemittel sowie keine Herbizide verwendet werden.

Die Extensivierung ist nach den MEKA-Vorgaben vom 12.09.2000, AZ 65-8872.53 (Zuwendungsfähige Maßnahmen, Punkt E) durchzuführen.

11.2.5 Stilllegung von Ackerflächen:

Flächenstilllegung von zwei oder mehr Ackerflächen mit einer Gesamtgröße von 1 ha für jeweils mindestens 1 Jahr (Minimum vom 15. Januar bis 31. August). Ein Anbau nachwachsender Rohstoffe, Umbruch der Fläche, Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Der Aufwuchs ist auf der Fläche zu belassen. Das Entfernen aufkommender Gehölze bei mehrjähriger Stilllegung ist möglich. Eine Stilllegung der gleichen Flächen für mehr als 5 Jahre ist nicht zulässig. Ein Wechsel der Stilllegungsflächen muss in räumlicher Nähe zu den übrigen Ausgleichsflächen erfolgen.

Insgesamt muss sichergestellt sein, dass über einen Zeitraum von 25 Jahren jedes Jahr eine Flächenstilllegung gegeben ist.

11.2.6 Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich zwischen dem Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg und dem Landratsamt Ortenaukreis, Untere Naturschutzbehörde festgelegt.

Die Maßnahmen müssen innerhalb von vier Jahren (bis Oktober 2008) vollzogen sein.

Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sind mit dem Nutzer über Grundbucheintrag oder in Zusammenhang mit dem Ankauf der Flächen auf mindestens 25 Jahre rechtskräftig festzulegen

12 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§9 (1a) BauGB)

Die im zeichnerischen und textlichen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der Grundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet.



Anlage 1: Hinweise zum Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Landesdenkmalamt zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem zuständigen Landesdenkmalamt vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Altlasten

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wurde das Flurstück 7620 im Rahmen der Altlastenerhebung als Altlastenverdachtsfläche, Alttablagerung 'In der Augstlach' aufgenommen. Die Fläche wurde am 25.02.1997 kartiert und als A-Fall eingestuft. Das heißt eine Umweltgefährdung geht von der Auffüllung nicht aus, Beeinträchtigungen der Bodenfestigkeit sind gesondert zu untersuchen.

Im gesamten Plangebiet sind bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Bundesfernstraßengesetz

- 3.1 Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen entlang der angrenzend an das Plangebiet verlaufenden Bundesautobahn BAB A5 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m – 100 m bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

Unter Berücksichtigung des vorgesehenen 6-streifigen Ausbaus der BAB A5 wird die Freihaltezone ab dem geplanten Fahrbahnrand (Regelquerschnitt 17,75 beidseits der Mittelachse Autobahn) bemessen. Die im Zusammenhang mit dem geplanten Südzubringer vorgesehene Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Offenburg Süd) ist der Autobahn zuzurechnen; auch hier ist die Freihaltezone von 40 m zu berücksichtigen.

- 3.2 Angrenzend an das Plangebiet verläuft die geplante Trasse des Südzubringers Offenburg mit dem geplanten Autobahnanschluss Offenburg Süd. Der Südzubringer soll nach Realisierung als Bundesstraße B 33 gewidmet werden.

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen entlang von Bundesstraßen, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Das Plangebiet wird von der 20 m Freihaltezone des Südzubringers nicht berührt.

4 Luftverkehrsgesetz

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

Weiterhin befindet sich das Bebauungsplangebiet auch und innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches des Sonderlandesplatzes Offenburg gemäß § 17 LuftVG. Alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen bedürfen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung der zivilen Luftfahrtbehörde.

5 Stromfreileitungen 110 kV

Innerhalb des Plangebiets liegen 2 Stromleitungstrassen mit 110 kV der EnBW und der DB Energie.

5.1 Bauliche Nutzungsbeschränkungen

110 kV Leitung EnBW

In Abstimmung mit der EnBW soll die vorhandene, das Plangebiet querende 110 kV Leitung verlegt werden, so dass sie im südlichen Bereich parallel zur geplanten Erschließungsstraße verläuft.

Beidseitig der neuen Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 21 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.

Die Leitungsführung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert. Der Zugang zu dem erforderlichen, neuen Maststandort kann direkt von der Erschließungsstraße erfolgen.

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

110 kV Leitung DB Energie

In Abstimmung mit der DB Energie soll die vorhandene, das Plangebiet querende 110 kV Leitung verlegt werden, so dass sie im westlichen Gebietsrand parallel zur Autobahn und am nördlichen Gebietsrand parallel zur L 99 verläuft.

Beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 30 m zu berücksichtigen, für den Nutzungsbeschränkungen gelten. Eine Unterbauung der Leitung bis zu 9,50 m Gebäudehöhe ist nach Auskunft der DB Energie jedoch möglich. Der Bereich in einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen sind mit der DB Energie abzustimmen.

Die Leitungsführung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht abgesichert.

5.2 Elektromagnetische Felder

Von den Strom-Freileitungen gehen Feldemissionen – elektrische und magnetische Felder – aus. Die in der 26. BImSchV vom 16.12.96 vorgegebenen Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke bzgl. der ganztägigen Einwirkdauer auf Personen werden im Einwirkungsbereich der Leitungen bei weitem nicht erreicht.

Jedoch ist mit einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich.

6 Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung für den Normalbetrieb des vorliegenden 1. Bauabschnitts ist gesichert. Bei der Ansiedlung schmutzwasserintensiver Betriebe muss eine gesonderte Überprüfung erfolgen.

7 **Wasserschutzgebiet**

Im Südosten grenzt direkt an das Plangebiet das Wasserschutzgebiet Schutterwald mit Zone III A. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist eine durchgehende Ringraumabdichtung erforderlich, da ansonsten mit Beeinträchtigungen des Grundwassers wegen Stockwerksverbindungen zu rechnen ist.

8 **Bebauungsplan "Lärmschutzwall"**

Ein Teil des Plangebiets wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Schutterwald "Lärmschutzwall entlang der BAB A 5" überdeckt. Der betreffende Bereich ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans "GRO – Teilgebiet Schutterwald" soll der Bebauungsplan "Lärmschutzwall entlang der BAB A 5" im Geltungsbereich des Bebauungsplans "GRO – Teilgebiet Schutterwald" aufgehoben werden.

Damit wird die im Bebauungsplan "Lärmschutzwall entlang der BAB A 5" festgesetzte Landwirtschaftsfläche im betreffenden Bereich der nun vorgesehenen gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles war in diesem Bereich nicht geplant, eine Verschlechterung des Lärmschutzes ergibt sich aus der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Lärmschutzwall entlang der BAB A 5" nicht.

D

Anlage 2

Pflanzempfehlungen zum Bebauungsplan

"Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1"

Nr. 1:

Bäume 2. und 3. Ordnung

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Gew. Esche (*Fraxinus excelsior*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Nr. 2:

Sträucher

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Nr. 3:

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Giftpflanze nach DIN18034

Purpur-Weide (*Salix purpurea*)

Korb-Weide (*Salix viminalis*)

Mandel-Weide (*Salix triandra*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

E

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1"

- 1 **Planerfordernis**
- 2 **Abgrenzung des Plangebiets**
- 3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4 **Örtliche Gegebenheiten**
- 5 **Fachgutachten zum Bebauungsplan (Zusammenfassung)**
 - 5.1 Umweltverträglichkeitsstudie
 - 5.2 Grünordnungsplanung
 - 5.3 Ingenieurgeologisches / Hydrologisches Gutachten
 - 5.4 Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet
- 6 **Sonstige Fachgutachten (Zusammenfassung)**
 - 6.1 Schalltechnische Untersuchung zum sechsstreifigen Ausbau der BAB A5
 - 6.2 Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau der Bahnstrecke KA - Basel
- 7 **Städtebauliche Konzeption**
 - 7.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen
 - 7.2 Ökologie und Ausgleich
 - 7.3 Verkehrserschließung
 - 7.4 Lärmschutz
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.6 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen
- 8 **Bodenordnung**
- 9 **Städtebauliche Zahlen**
- 10 **Umweltbericht (Auszug)**

1 Planerfordernis

Die in der Gemeinde Schutterwald und der Stadt Offenburg noch bestehenden Gewerbeflächenreserven weisen zu einem großen Teil Einschränkungen auf, wie z.B.:

- Bereits als Erweiterungsfläche für einen konkreten Betrieb reserviert.
- Auf Grund der Lage nur für die Erweiterung bestehender Betriebe geeignet.
- Durch die Nähe zu Wohnbebauung nur für bestimmte Betriebe geeignet.
- Wegen zu erhaltender denkmalgeschützter Bausubstanz nur eingeschränkt nutzbar.
- Nur im Zusammenhang mit einer angrenzenden, bis auf weiteres mit einem Nutzungsvorbehalt des Landes belegten Fläche sinnvoll entwickelbar.
- Auf Grund der geringen Größe nur eingeschränkt für die Gewerbeansiedlung geeignet.

Gleichzeitig ist Offenburg Oberzentrum und im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen der Kategorie "GI" ausgewiesen. Die Gemeinde Schutterwald ist im Regionalplan als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen der Kategorie "GE" ausgewiesen.

Die bestehenden Gewerbeflächenreserven sind vor dem Hintergrund der verschiedenen Einschränkungen, mit denen ein großer Teil der Flächen behaftet ist, nicht ausreichend, um den in der Verwaltungsgemeinschaft ansässigen Gewerbebetrieben jederzeit ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten und die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Hierdurch droht die Abwanderung ansässiger erweiterungswilliger Betriebe bzw. die Nichtansiedlung neuer Betriebe und damit eine Schwächung des Oberzentrums Offenburg.

Vor diesem Hintergrund wurde 1997 der Zweckverband "Gewerbepark Raum Offenburg" gegründet mit dem Ziel eine abgestimmte, räumlich konzentrierte Gewerbeflächenentwicklung zu betreiben und neue Flächen mit ausreichender Größe und ohne Einschränkungen auszuweisen. Durch die Verbandssatzung wurden drei Teilgebiete in den dem Zweckverband angehörigen Mitgliedsgemeinden Offenburg, Hohberg und Schutterwald als Verbandsgebiet festgelegt.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet stellt den 1. Bauabschnitt des Teilgebietes Schutterwald dar. An diesem Standort können vor allem diejenigen Betriebe angesiedelt werden, für die in den noch bestehenden Reserven die o.g. Restriktionen zum Tragen kommen. Zudem versprechen die Eigentumsverhältnisse eine rasche Umsetzung.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg von 1979 in der Fassung seiner 5. Änderung von 1999 ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Folgende Verfahrensschritte zur Aufnahme des Plangebietes in den Flächennutzungsplan sind jedoch bereits eingeleitet bzw. erfolgt:

Im Jahr 2000 wurden die 3 Teilgebiete des Gewerbeparks Raum Offenburg in der 4. Änderung des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als "Interkommunaler Gewerbepark" ausgewiesen.

Im Jahr 2001 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst. Im Rahmen dieses Verfahrens soll u.a. die Gesamtfläche des Gewerbeparks und der Südzubringer in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Vor dem Hintergrund des für die Gesamtfortschreibung erforderlichen Zeitrahmens hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 19.03.2002 beschlossen, zusätzlich das punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren (7. Änderung) einzuleiten, um zeitnah den vorgesehenen ersten Bauabschnitts des interkommunalen Gewerbegebietes "Gewerbepark Raum Offenburg" in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft aufnehmen zu können. Der Änderungsbereich umfasst neben der Fläche des vorliegenden Plangebietes auch eine Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Hohberg.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Änderungsverfahrens zum FNP ist abgeschlossen.

4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Schutterwald nahe der Gemeindegrenze zu Offenburg und Hohberg. Es grenzt im Westen an die Bundesautobahn A 5 und im Norden an die Landesstraße L 99. Die Flächen werden landwirtschaftlich, vorwiegend als Ackerland, genutzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Dienstzufahrt der Autobahnmeisterei. Angrenzend an die Autobahn und die Landesstraße sind gemäß Bundesfernstraßengesetz bzw. Straßengesetz Geländestreifen 40 m bzw. 20 m von Bebauung freizuhalten.

Die Bundesautobahn verfügt bisher über vier Fahrstreifen. Ein sechsstreifiger Ausbau ist geplant. Für den Ausbau von Norden her bis auf Höhe des Gewerbeparks ist das Planfeststellungsverfahren bereits eingeleitet worden.

Das Plangebiet wird außerdem berührt von der geplanten, neuen Autobahnanchlussstelle 'Offenburg Süd' mit der geplanten direkten Anbindung der B 33 (Südzubringer). Die von den betroffenen Gemeinden favorisierte Trassenführung ist im B-Plan dargestellt. Sie wird derzeit mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Über die Fläche verlaufen 110-kV-Freileitungen der EnBW Regional AG und der DB Energie GmbH, eines Tochterunternehmens der Deutschen Bahn AG. Die Trassenführung soll teilweise geändert werden: in Vorgesprächen wurden die Trassenverlegungen mit den Versorgungsträgern bereits abgestimmt. Plangenaue Unterlagen zur Trassenverlegung liegen jedoch nicht vor. In der vorliegenden städtebaulichen Konzeption sind die geplanten Leitungstrassen mit ihren jeweiligen Schutzstreifen berücksichtigt.

Östlich der Änderungsfläche verläuft in zwei- bis vierhundert Metern Abstand die Rheintalbahn Karlsruhe – Basel.

Die Deutsche Bahn AG plant auf der Grundlage des Bundesverkehrswegeplans einen viergleisigen Ausbau der Bahnstrecke Karlsruhe – Basel. Für den Raum Offenburg sind in der Vergangenheit unterschiedliche Trassenvarianten diskutiert worden. Das im Jahr 2001 durch das Regierungspräsidium Freiburg durchgeführte Raumordnungsverfahren hatte zum Ergebnis, dass ein viergleisiger Ausbau der bestehenden Rheintalbahn, der als Trassenvariante "A3" bezeichnet wird, die raumordnerisch günstigste Lösung darstellt. Im Frühjahr 2005 soll das Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden.

Weiterhin grenzt das Plangebiet im Süden an das Wasserschutzgebiet Schutterwald (Zone 3 A). Im Landschaftsplan sind für das Plangebiet keine konkreten Einzelmaßnahmen enthalten.

5 Fachgutachten zum Bebauungsplan (Zusammenfassung)

5.1 Umweltverträglichkeitsstudie

In einer Arbeitsgemeinschaft von Horst Dietrich, Freier Landschaftsarchitekt, und Klink & Partner, Büro für Landschaftsökologie, wurde die Umweltverträglichkeitsstudie zum gesamten Verbandsgebiet des Gewerbeparks Raum Offenburg bearbeitet. Sie ist abgeschlossen und dient als Grundlage für den Umweltbericht und die Grünordnungspläne zu den nun vorliegenden Bebauungsplänen der Teilgebiete Hohberg und Schutterwald.

5.2 Grünordnungsplanung

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt worden (Büro Horst Dietrich). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Landschaft

- **Naturraum**

Das Untersuchungsgebiet ist folgendem Naturraum zuzuordnen:

Die naturräumliche Haupteinheit bildet die Bühl- Lahrer Rheinebene des Oberrheinischen Tieflandes. Diese umfasst die mittelbadische Rheinebene. Das Gebiet liegt in der Untereinheit "Ettlinger- Offener- Rheinebenenrand". Es handelt sich um den östlichen Rand der Niederterrasse, die durch grundwasserferne Standorte auf jungpleistozänen Ablagerungen gekennzeichnet ist.

- **Geologie**

Das Untersuchungsgebiet liegt im **Bereich** des tertiären Oberrheingrabens, quartäre Lockersedimente bestimmen das geologische Bild. Der Oberrheingraben ist nach seiner Absenkung im Tertiär mit teilweise über 200m mächtigen quartären Kies-Sandablagerungen verfüllt worden. Die oberen 40- 60m dieser Füllung bestehen aus vorwiegend alpinen Kiesen und Sanden.

Die holozäne Talfüllung der Rheinauen besteht aus einer sehr wechselhaft zusammengesetzten Abfolge von Kiesen, Sanden und Hochflutlehmen. Überall ist kryoturbat eingemischter Sandlöß in den obersten Schichten zu finden.

- **Böden**

Die Böden im Gebiet haben sich aus den mächtigen Schichten späteiszeitlichen Hochflutlehmes gebildet, der häufig von sandführenden Rinnen durchzogen ist und sich auf dem Niederterrassensand und -kies abgelagert hat.

Im Gebiet dominieren die Bodentypen Parabraunerde-Gley-Pseudogley und Parabraunerde- Pseudogley, sowie Boden aus anthropogener Aufschüttung.

Schutzwürdigkeit und Bedeutung der Bodenpotentiale:

Standort für Kulturpflanzen	mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit
Standort für die natürliche Vegetation	mittlere Bedeutung und Empfindlichkeit
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hohe Bedeutung
Filter und Puffer für Schadstoffe	hohe bis mittlere Bedeutung mit geringer Empfindlichkeit
landschafts- oder kulturgeschichtlichen Urkunden	keine vorhanden

- **Wasserhaushalt**

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb des Hauptaquifers im Rheingraben. Die alpinen Lockersedimente des inneren Rheingrabens stellen das bedeutendste Grundwasservorkommen in Baden-Württemberg dar. Ein stockwerkartiger Aufbau des Grundwasserleiters wie im nördlichen Oberrheingraben ist im Untersuchungsgebiet nur ansatzweise erkennbar. Die maximale Mächtigkeit der Rheingrabenfüllung beträgt über 230 m. Die Wasserführung ist jedoch auf die oberen 30 - 50 m der Abfolge beschränkt. Die tieferen Bereiche sind verwittert und enthalten praktisch kein nutzbares Grundwasser. Aufgrund des hohen Anteils alpiner Kalkgesteine ist das Grundwasser im zentralen Grabenbereich mittel - stark kalkhaltig. An den Rändern des Grabens werden jedoch, bedingt durch den Zufluss kalkarmer Wässer aus dem Schwarzwald, weiche Wässer gefördert.

Im Gebiet herrschen mittlere Grundwasserverhältnisse mit einem gleich bleibenden bis leicht fallenden Trend. Die Grundwasserstände liegen bei mittlerem Grundwasser bei ca. 148 m ü. NN. Die Schwankungen bei Niedrig- und Hochwasser betragen im Mittel einen Meter. Das Gebiet weist im Mittel Grundwasserflurabstände zwischen 3 m und knapp 4 m auf. Jedoch kann das Grundwasser im Bereich des Baugebietes bis zu einer Höhe von 150,14 m ü. NN ansteigen, bei einer angenommenen derzeitigen Geländehöhe von 151,40 m ü. NN beträgt der Flurabstand dann lediglich 1,26 m. Die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber vorhabensbedingten Auswirkungen ist im gesamten Gebiet hoch.

- **Klima**

Die südliche Oberrheinebene übertrifft an Wärme fast alle deutschen Landschaften, hat eine hohe Sonnenscheindauer, wenige trübe und viele heitere Tage. Die räumliche Nähe des Untersuchungsgebiets zum Schwarzwald bedingt eine Zuordnung des Klimas zum Übergangsbereich zwischen „Rheintal“ und „Schwarzwaldrand“.

Jahresdurchschnittstemperatur:	ca. 10-11°C
Mittlerer Jahresniederschlag:	720 bis 900 mm/a
Hauptwindrichtung:	südöstliche Winde bewirkt durch den "Kinzigtäler", ein Bergwind, der hauptsächlich nachts und vormittags auftritt
Windgeschwindigkeiten:	aus Südwest: >4m/s im Mittel aus Südost und Nordwest: <2m/s im Mittel
Zahl der Nebeltage im Jahr:	50- 70 Tage

Das Schutzgut Klima/ Luft (Klimapotential) ist im Planungsgebiet als gering zu bewerten. Das Risiko für regionale Kaltluftströme durch Bebauung ist mit gering zu bewerten.

• Arten- und Lebensgemeinschaften

Für die Gesamtbewertung waren v.a. faunistische Gesichtspunkte maßgeblich (vgl. Vögel / Laufkäfer). Danach kommt dem Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope zu.

Potentielle Natürliche Vegetation

Im Untersuchungsraum ist die potentiell natürliche Vegetation ein feuchter Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald mit Seegrass und Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Auwald

Reale Vegetation

Eine örtliche Bestandsüberprüfung erfolgte am 14.04.2004.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind überwiegend Ackerflächen vorhanden. Im nördlichen Bereich wird eine Parzelle als intensives Grünland genutzt. Kleinräumig sind Graswege, Grabenvegetation und andere Randstrukturen, die der Vernetzung dienen, vorhanden.

Auf den im Westen und Norden angrenzenden Böschungen der Autobahn und der L 99 stocken größere Gehölzgruppen und Hecken, die wie folgt als geschützte Biotope gem. §24a NatSchG B.-W. erfasst sind:

- Hecken entlang der Autobahn, Biotop Nr. 7513-317-4246
(Biotop mit ökologischer Ausgleichsfunktion)
- Hecken Autobahnbrücke an der L 99, Biotop Nr. 7513-317-4247
(Biotop mit ökologischer Ausgleichsfunktion)

Diese Biotope liegen außerhalb des Geltungsbereiches, besitzen aber im räumlichen Zusammenhang für die Tierwelt eine Bedeutung.

Die Bedeutung der bestehenden Nutzungen und der Vegetation muss im Zusammenhang mit der Funktion als Lebensraum für verschiedene Tierarten großräumig betrachtet werden. Die Bewertung dieser Funktion erfolgte in der UVS 2003 im räumlichen Zusammenhang.

Fauna

Im Rahmen der ornithologischen Untersuchungen (UVS 2003) wurden im Frühjahr 2001 im Untersuchungsgebiet u.a. folgende, für die Bewertung des Raumes relevante Vogelarten nachgewiesen: Feldlerche *Alauda arvensis*.

Die Feldlerche ist eine Art der Roten Liste Baden-Württembergs.

Das Gebiet ist als eine lokal bedeutsame, artenschutzrelevante Fläche zu bewerten mit einer mittleren Bedeutung für die Vögel.

Im Planungsgebiet sind 41 Laufkäferarten nachgewiesen worden. Darunter sind 3 Arten von Großlaufkäfern der Gattung *Carabus* vertreten. Der Feld-Laufkäfer, in Baden-

Württemberg als Art der Vorwarnliste eingestuft, konnte mit hoher Individuenzahl gefunden werden.

Die Bedeutung der Fläche wird außerdem durch die Nachweise vom stark gefährdeten Mondfleckläufer und vom stark gefährdeten Kleinen Rotstirnläufer sowie von vier Arten der Vorwarnliste (Feld-Laufkäfer, Geflecktfühleriger Haarschnellläufer, Smaragdfarbener Schnellläufer und Zierlicher Schnellläufer) aufgezeigt.

Die Fläche ist als eine örtlich bedeutsame Fläche, zu bewerten mit einer hohen Bedeutung für Laufkäfer.

- **Landschaftsbild / Erholungsfunktion**

Die Grundelemente des Raumes sind großräumige landwirtschaftliche Strukturen (Ackerflächen), wenige Einzelbäume und ein geringer Anteil an Hecken in einem orthogonalen Wegesystem. Durch die Autobahn und Bahn wird der Raum zerschnitten und die Zugänglichkeit erschwert. Außerdem herrscht eine erhöhte Belastung durch Lärm und Emissionen durch die Autobahn.

Als Besonderheit ist zu nennen, dass am nordöstlichen Gebietsrand bedeutende Sichtbeziehungen zum Unterwald und entfernt liegenden Schwarzwald bestehen.

Insgesamt bildet das Gebiet keine bedeutenden Räume für Erholungsaktivitäten, ist jedoch indirekt als Freiraum für die Erlebniswirksamkeit der Landschaft für Erholungssuchende von Bedeutung.

Insgesamt hat das Gebiet als Erholungsgebiet eine geringe Bedeutung mit einem geringen ästhetischen Eigenwert .

Das Risiko für das Landschaftsbild durch das Vorhaben ist mit mittel zu bewerten.

5.2.2 Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsplanung

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand laut Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erfüllt:

Durch Geländemodellierung, Flächenversiegelung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt derart verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Flächeninanspruchnahme:

Vorh. Vegetation / Nutzung	Fläche, ca.
Ackerflächen	18,45 ha
Anteil Hecken (§24a-Biotop) südl. der L 99	0,09 ha
intensive Mähwiese	1,03 ha
Schotterweg	0,03 ha
Böschungen/Verkehrsgrün	1,18 ha
asphaltierte Wege / Straßen	0,89 ha
Summe	21,67 ha

Ansatz zur Berechnung des Flächenverlustes:

max. überbaute Fläche:	10,71 ha	(= 70 % des Nettobaulandes von 15,3 ha)
Verkehrsflächen:	2,89 ha	
<hr/>		
Versiegelung:	13,60 ha	

Abzüglich der bestehenden, asphaltierten Verkehrsflächen (ca. 0,89 ha) ergibt sich eine Neuversiegelung von ca. 12,71 ha.

Für die Ermittlung des Verlustes bezüglich Bodenfunktionen sind die teilweise versiegelten Flächen von 1,5 ha mit anzurechnen (12,71 ha + 1,5 ha = 14,21 ha Verlust an Bodenfunktionen).

In der im Grünordnungsplan enthaltenen Tabelle werden den verschiedenen Eingriffen durch das Vorhaben Maßnahmen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz gegenübergestellt. Die Konfliktsituationen werden vor dem Hintergrund betroffener Funktionen von Natur und Landschaft bewertet. Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Bewertung zusammenfassend dargestellt:

Die Bebauung bedingt eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme von Ackerflächen und einer Wiese und führt zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Minimierung und Vermeidung von Eingriffen:

Durch die Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils, Anlage von Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken, Vermeidung von Flutlichtanlagen am östlichen Gebietsrand, Einbindung des östlichen Gebietsrandes mit einer durchgehenden 3-reihigen Heckenpflanzung mit standortgerechten Pflanzen, Erhalt der rad- und fußläufigen Wegeverbindungen lassen sich Eingriffe zum Schutzgut Boden / Wasser / Arten und Biotope und Erholung/Landschaftsbild minimieren.

Beeinträchtigungen und Verluste ergeben sich v.a.

- durch die Versiegelung bislang offener Flächen (ca. 14,21 ha) mit erheblichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (insbesondere Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) und die Grundwasserneubildung.
- Durch den Verlust und die Beeinträchtigung der Biotopfunktionen für Vögel (Feldlerche) und Laufkäfer.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Als Ausgleichsmaßnahmen der verbleibenden Beeinträchtigungen und Verluste werden die Einbindung des östlichen Gebietsrandes (Durchführung im Zuge der Erschließung) und die Durchgrünung des Baugebietes durch private Pflanzgebote für Bäume und Gehölzgruppen sowie die Extensivierung von Nutzungen im Bereich des geplanten RRB und am nördlichen Gebietsrand festgesetzt. festgesetzt.

Für verbleibende Defizite bezüglich Schutzgut Arten und Biotope werden vertraglich festgelegte Ersatzmaßnahmen im Raum südlich des Unterwaldes bis zum „Offenburger Windfang“ durchgeführt. Die Anlage der Biotope für Feldlerche und Laufkäfer sollen innerhalb von 4 Jahren umgesetzt werden. Zur langfristigen Sicherung der neu anzulegenden Flächen werden 25 Jahre angesetzt.

Fazit:

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Dieses Ziel wird durch die geplanten Maßnahmen unter Einbeziehung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen weitestgehend erreicht.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann mit den beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation zu erwartender Beeinträchtigungen bis auf das verbleibende Kompensationsdefizit bezüglich der Bodenfunktionen Standort für Kulturpflanzen, Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung) als kompensiert i.S. von § 1a BauGB bzw. den §§ 10 und 11 NatSchG B.-W. gewertet werden.

5.3 Ingenieurgeologisches / Hydrologisches Gutachten

Im Auftrag des Zweckverbandes 'Gewerbepark Raum Offenburg' hat das Institut für angewandte Geologie, Willstätt 2002 ein ingenieurgeologisches / hydrologisches Erschließungsgutachten erarbeitet, um Kenntnisse über die oberflächennahe, bauwerksrelevante Schichtenfolge, den daraus abzuleitenden bodenmechanischen Eigenschaften sowie über die regionalen Grundwasserverhältnisse zu erlangen.

Zur Erkundung der Zusammensetzung der anstehenden Lockergesteine wurden 5 Probelöcher ausgehoben, ergänzend wurden 9 Rammkernsondierungen mit einer maximalen Eindringtiefe von 4,0 m unter Flur abgeteuft. Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurden insgesamt 4 Versickerungsversuche durchgeführt.

Als Untersuchungsergebnisse können zusammengefasst werden:

A Schichtenfolge / bodenmechanische Eigenschaften

Folgende Bodenschichten wurden festgestellt (von oben nach unten):

- Mutterboden bis ca. 0,5 m
- Auelehm ca. zw. 0,5 m und 1,8 m anstehend, Schichtdicke unterschiedlich
- Schwemmsande, stark wechselnd in ihrer Mächtigkeit
(bis zu max. 3,20 m Tiefe bzw. dem totalen Wegfall der Schwemmsandschicht)
- guttragfähiger Rheinschotter in Tiefen zwischen 0,5 m und 1,8 m (in einem Fall erst bei 3,2 m nach Sandlinse)

Sollten an den rolligen Untergrund durch hohe Bodenpressungen, z.B. durch schwere Maschinenfundamente zu erwarten oder besonders setzungsempfindliche Bauten erhöhte Erwartungen gestellt werden, sollten weitergehende Untersuchungen durchgeführt werden.

Im Bereich des Flurstücks 7620 wurde eine großflächige Auffüllung festgestellt. Weitergehende Untersuchungen bzgl. der Eignung als Baugrund werden empfohlen.

Im Rahmen der Aufschlussarbeiten wurde ein zusammenhängender Grundwasserspiegel etwa bei 3,0 m unter aktueller GOK angeschnitten. Angesichts der zum Zeitpunkt herrschenden Witterungsverhältnisse ist dieses Niveau als oberer Bereich der normalen GW-Wechselzone einzustufen.

B Versickerung

Auf Grundlage der im Planungsgebiet ermittelten Rahmenbedingungen ist eine Versickerung von Tagwässern grundsätzlich realisierbar.

Vor einer endgültigen Festlegung und als Grundlage für die Ausbildung und Bemessung der Sickeranlage sollten im Vorfeld in dem betreffenden Geländeabschnitt eine begrenzte Anzahl angepasster Versickerungsversuche gefahren werden.

Generell kommen für die gezielte, dezentrale Versickerung vier verschiedene Anlagearten in Frage, die nachfolgend in der Rangfolge entsprechend ihres Gefährdungspotentials aufgelistet sind:

1. Flächenversickerung
2. Muldenversickerung
3. Rigolen- und Rohrversickerung, Sickerkästen
4. Schachtversickerung

In Baden-Württemberg ist im Normalfall eine Schachtversickerung aufgrund des hohen Gefährdungspotentials nicht genehmigungsfähig. Über eine Versickerung von Tagwässern über Rigolen, Rohre oder Sickerkästen wird von den Fachbehörden im Einzelfall entschieden.

Nachfolgend werden daher die beiden Varianten der in Baden-Württemberg hauptsächlich genutzten Versickerungsmethoden betrachtet.

1. Flächenversickerung

Bei der Flächenversickerung mittels durchlässig befestigter Oberfläche, z.B. durch Betongittersteine ist keine ausreichende Speichermöglichkeit gegeben. Bei Betongittersteinen, deren durchbrochener Anteil 30 – 40 % der Fläche ausmacht, sollte das Füllmaterial demnach eine entsprechende Durchlässigkeit besitzen.

Die Flächenversickerung ist bei entsprechendem Unterbau grundsätzlich in weiten Teilen des gesamten Planungsgebietes anwendbar.

2. Muldenversickerung

Versickerungsmulden sollten so bemessen sein, dass sie nur kurzfristig unter Einstau stehen, da sonst eine Kollomatierung (Verschlickung und Verdichtung) der Oberfläche zu befürchten ist. Um eine gleichmäßige Verteilung des Wassers zu erreichen, müssen Sohllinien und –flächen möglichst horizontal liegend hergestellt und unterhalten werden. Große oder lange Mulden sind insbesondere bei vorhandenem Bodengefälle durch Bodenschwellen zu unterbrechen.

Die Ausbildung flacher Versickerungsmulden mit Sickerpackungen aus Grubenkies können grundsätzlich für das gesamte Baugebiet als geeignet eingestuft werden.

5.4 Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet

Aus den Schalltechnischen Untersuchungen zum 6-streifigen Ausbau der BAB 5 und zur Neubaustrecke der Rheintalbahn geht hervor, dass im Plangebiet teilweise die Grenzwerte der 16. BImSchVO überschritten und somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Um die Auswirkungen auf das Plangebiet zu konkretisieren, gerade auch bzgl. der Überlappung der verschiedenen Lärmquellen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1" unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der BAB A 5, der L 99 sowie der DB-Strecke Karlsruhe-Basel eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt (Büro Koehler, Leutwein und Partner / Karlsruhe). Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend der geltenden Richtlinien Schall-03 (Ausgabe 90) berechnet und nach DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV beurteilt.

Die Eingangsdaten für die Berechnungen der Lärmemissionen der BAB A 5 im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden von der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planfeststellung der BAB A 5 Frankfurt-Basel, Ausbau auf sechs Fahrstreifen, Streckenabschnitt AS Appenweiler/AS Offenburg vom Januar 2004 durch die Ingenieurgesellschaft RS Ross, Scharbert, Wilke, Achern, im Auftrag der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, übernommen.

Zur Ermittlung der Emissionen auf der östlich des Gebietes liegenden Bahnstrecke Karlsruhe-Basel wurden die Unterlagen zum Raumordnungsverfahren einschließlich Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom Juni 2001 zum Aus- und Neubau der Strecke Karlsruhe-Basel, Streckenabschnitt 7.1 Offenburg-Süd, der DB Bauprojekt Deutsche Bahn-Gruppe, Anhang 2, Teil A, ausgewertet. Nach Angaben der Deutschen Bahn im Rahmen der Offenlage wurden die aktuellen Zugzahlen 2004 in die schalltechnische Untersuchung eingearbeitet.

Nach Absprache wurden dabei die als realistischer einzustufenden Belastungen der Bestandsvariante angesetzt, zumal für den geplanten Ausbau der Strecke keine aktuellen Prognosewerte vorliegen. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der angegebenen Zugbelastungszahlen und einem Korrekturwert von 2 dB(A) für die Gleisart Betonschwellen im Schotterbett ein Emissionspegel L_{mE} von 75,4/76,2 im Tages-/Nachtzeitraum. Es wurde dabei von einer Höchstgeschwindigkeit von 160 km/h auf dem untersuchten Streckenabschnitt ausgegangen. Weitere Zuschläge wurden nicht vergeben.

Für die Verkehrsbelastung auf der L 99 wurden die Ergebnisse der Bundesverkehrszählung 2000 herangezogen und mit einem Faktor von 1,15 auf das Prognosejahr 2015 hochgerechnet. Es ergeben sich demnach für das Jahr 2015 Verkehrsbelastungen von:

Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen

DTV	13.570 Kfz/24h
LKW-Anteil nach RLS-90	Tageszeitraum $p_t = 20 \%$ Nachtzeitraum $p_n = 10 \%$
Geschwindigkeit	PKW $v = 70$ km/h LKW $v = 60$ km/h
Korrektur Straßenoberfläche in	$D_{stro} = -2$ dB(A)

Weitere Zuschläge wurden nicht vergeben.

Es ergibt sich ein Emissionspegel nach RLS-90 $L_{mE} = 66,4/55,7$ dB(A) in Tages-/Nachtzeitraum.

Es ergeben sich für den Gesamtverkehrslärm bei Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm im Tageszeitraum nur in westlichen Randbereichen Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV. Im Nachtzeitraum ergeben sich, bis auf einen nordwestlichen Bereich, im gesamten Gebiet Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Aufgrund der Überschreitungen der als Grenze des Zumutbaren angesehenen Grenzwerte der 16. BImSchV sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung gegenüber Außenlärm wird in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) durch verschiedene Lärmpegelbereiche festgelegt. Diese ergeben sich dem "maßgeblichen Außenlärmpegel", der sich aus dem Beurteilungspegel des Tageszeitraums und einem Additionszuschlag von 3 dB(A) ergibt. Es ergeben sich somit Lärmpegelbereiche für die einzelnen Gebäudefronten im Untersuchungsgebiet, wie in Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage) dargestellt. Dabei wurde das Gebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich untergliedert. Für die direkt zur BAB A 5 gelegenen Gebäudefronten im westlichen Teilbereich ergibt sich der Lärmpegelbereich V. Für die nach Norden, Osten und Süden ausgerichteten Gebäudefronten des westlichen Teilbereichs

wie für sämtliche Gebäudefronten im östlichen Teilbereich ergibt sich der Lärmpegelbereich IV.

In der DIN 4109, Tabelle 8, wird für die einzelnen Lärmpegelbereiche nach verschiedenen Nutzungen der Raumarten unterschieden. Dabei sind für Büroräume u.a. niedrigere Anforderungen als für Aufenthaltsräume in Wohnungen vorgesehen. Dabei ist davon auszugehen, dass bei herkömmlichen Raumgrößen und Außenbauteilen und üblichen Wand-/Fensterflächenverhältnissen sich, wenn überhaupt, nur geringfügig höhere Kosten für Schallschutzmaßnahmen aufzubringen sind, gegenüber Fenstern und Bauteilen, die aus Wärmeschutzgründen erforderlich sind.

Nach den Ermittlungen der Schalltechnischen Untersuchung sollten im Bebauungsplangebiet keine Wohnnutzung zugelassen werden, da im Bebauungsplangebiet praktisch keine "ruhige" Gebäudeseite gegeben ist. Sollten in Ausnahmefällen Wohnungen genehmigt werden ist festzusetzen, dass Aufenthalts- oder Schlafräume mit Fremdbelüftungen ohne oder mit nur geringem Eigengeräusch auszustatten sind. (s. dazu auch Ziffer 7.4 der Begründung)

6 Sonstige Fachgutachten (Zusammenfassung)

6.1 Schalltechnische Untersuchung zum sechsstreifigen Ausbau der BAB A5

Im Auftrag des Regierungspräsidium Freiburg wurde von der Ingenieurgemeinschaft Ross, Scharbert, Wilke (Achern) eine schalltechnische Untersuchung zum sechsstreifigen Ausbau der BAB A5 zwischen den Anschlussstellen Appenweier und Offenburg durchgeführt.

Dieser Ausbau ist als "wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen" einzuordnen. Dabei sind die vorgegebenen Grenzwerte der 16. BImSchV zu berücksichtigen: für Gewerbe- und Industriegebiete gilt für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) ein Grenzwert von 69 dB(A), für die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) ein Grenzwert von 59 dB(A).

Die Berechnungsergebnisse liegen jeweils für das Analysejahr 2002 (Bestand mit 4 Fahrstreifen) und das Prognosejahr 2015 (nach 6-streifigem Ausbau) vor.

Für das Analysejahr 2002 enthält die Statistik des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg folgende Werte:

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	65.989 Kfz / 24h
- maßgebender LKW-Anteil über 2,8 t, tags	18,7 %
- maßgebender LKW-Anteil über 2,8 t, nachts	36,1 %

Für das Prognosejahr 2015 wurden folgende Werte angenommen:

- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	76.000 Kfz / 24h
- maßgebender LKW-Anteil über 2,8 t, tags	25 %
- maßgebender LKW-Anteil über 2,8 t, nachts	45 %

Weiterhin wurde für das Prognosejahr 2015, nach Ausbau der Autobahn, ein lärm-mindernder Fahrbahnbelag angenommen.

Aus den o.g. Werten ergibt sich für das Analysejahr 2002 ein Emissionswert von 78,5 dB(A) tags und 73,6 dB(A) nachts, für das Prognosejahr 2015 ein Emissionswert von 77,7 dB(A) tags und 72,7 dB(A) nachts. Dies bedeutet, dass trotz höherem Verkehrsaufkommen der Emissionswert aufgrund des lärm-mindernden Fahrbahnbelags um 0,8 dB(A) niedriger sein wird.

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkung/Immissionswerte wurden für ausgewählte Punkte in den betroffenen Ortschaften Griesheim, Weier, Waltersweier, im Stadtteil Kreuzschlag OG und in Schutterwald die Mittelungspegel für Tag und Nacht sowohl für die Analyse 2002 als auch für die Prognose 2015 berechnet. Die Ergebnisse liegen in umfangreichen Ergebnistabellen vor.

Darüber hinaus wurden zur besseren Visualisierung der Lärmwerte Rasterlärmkarten erstellt, aus denen abgestuft Bereiche mit gleichem Lärmpegelwert ersichtlich sind.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans 'Gewerbepark Offenburg – Teilgebiet Schutterwald BA 1' liegt nur die Darstellung der Rasterlärmkarten vor. Daraus lassen sich folgende Ergebnisse ablesen:

- 1 für das Analysejahr 2002
 - Grenzwert-Überschreitung tags
in einem Streifen von ca. 100 m ab der äußeren Grenze der ausgebauten A5
 - Grenzwert-Überschreitung nachts
in einem Streifen von ca. 220 m ab der äußeren Grenze der ausgebauten A5
- 2 für das Prognosejahr 2015
 - Grenzwert-Überschreitung tags
in einem Streifen von ca. 50 m ab der äußeren Grenze der ausgebauten A5
 - Grenzwert-Überschreitung nachts
in einem Streifen von ca. 200 m ab der äußeren Grenze der ausgebauten A5

Im Bereich des Plangebiets sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht vorgesehen. Die Überschreitung der Grenzwerte muss durch passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Hierzu dient die Schalldämmung der Außenbauteile, d.h. Außenwände, Dächer, Fenster, Türen, Rolladenkästen bzw. Lüftungseinrichtungen. In dieser Aufzählung spielen die Fenster zweifellos die wichtigste Rolle. Für eine genaue Berechnung des Schalldämm-Maßes bzw. des Lärmpegelbereiches benötigt man genaue Daten für alle Umfassungsbauteile und die Nutzung der betroffenen Räume. Eine detaillierte Berechnung kann daher erst nach Kenntnis aller relevanten Daten, d.h. auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens durchgeführt werden.

Im Bebauungsplan sind die Bereiche gekennzeichnet, in denen eine Grenzwertüberschreitung vorliegt. Im Rahmen des Bauantrages sind entsprechende Maßnahmen nachzuweisen.

6.2 Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau der Bahnstrecke KA - Basel

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für den Ausbau der Bahnstrecke Karlsruhe – Basel / Teilbereich südl. Offenburg liegt eine Schalltechnische Untersuchung bezogen auf das Bestandsjahr 2003 sowie das Prognosejahr 2012 vor.

Gegenstand des Raumordnungsverfahrens sind die Varianten A 3 und B 5:

Variante B 5 sieht den Neubau von 2 zusätzlichen Gleisen für den Güterverkehr vor, wobei die Streckenführung zunächst auf der Schwarzwaldbahn erfolgt, dann bei Elgersweier nach Westen abzweigt und schließlich bei Hofweier / Niederschopfheim auf die Trasse der Rheintalbahn einschwenkt (in paralleler Führung der bestehenden beiden Bahngleise). Der Nahverkehr wird mit dem Fernverkehr auf den bestehenden 2 Gleisen der Rheintalbahn abgewickelt; die Strecke muss für die höheren Geschwindigkeiten entsprechend ertüchtigt werden.

Variante A 3 sieht den Neubau von 2 zusätzlichen Gleisen in Bündelung mit der bestehenden Rheintalbahn vor, der Neubau erfolgt ab dem Abzweig der Schwarzwaldbahn. Die NBS verläuft westlich parallel zur bestehenden Rheintalbahn mit einer Planungsbreite von 11,60 m bis 12,50 m.

Grundlage der Untersuchung sind die vorhandenen bzw. für das Prognosejahr angenommenen Zugzahlen. Für das Teilgebiet Schutterwald des GRO sind die Bestandswerte sowie die Gesamtsumme der Variante A 3 zu beachten. Insgesamt wird ein leichter Rückgang der Personen – Fernverkehrszüge von insgesamt 64 auf 57 Züge prognostiziert, gleichzeitig ein enormer Zuwachs innerhalb des Personen – Nahverkehrs von 63 auf 130 Züge.

Weiterhin wird ein Zuwachs im Bereich des Güterverkehrs von derzeit 147 Zügen auf 200 Züge angenommen, besonders hervorzuheben ist jedoch die erwartete Verschiebung der Güterzüge in den Nachtzeitraum: bisher nachts 58 Züge, tags 89 Züge, in der Prognose nachts 122 Züge, tags 78 Züge.

Zusammenfassung der Zugzahlen: Bestand und Prognose (Stand 2001)

	Fernverkehr (ICE, IC, EC)		Nahverkehr (RE, S)		Güterverkehr (GZ)		Summe	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Bestand	51	13	54	9	89	58	194	80
Variante A 3 Neubaustrecke	40	17	--	--	18	42	58	59
Variante A 3 Gleise Bestand	--	--	114	16	60	80	174	96
Variante A 3 Summe	40	17	114	16	78	122	232	155
<i>Bestand 2004 (Nachtrag)</i>	<i>52</i>	<i>8</i>	<i>58</i>	<i>10</i>	<i>86</i>	<i>60</i>	<i>196</i>	<i>78</i>

Da der Nachtzeitraum als der kritischere Zeitraum eingestuft wurde (höhere Emissionswerte aufgrund des höheren Güterzugverkehrs bei gleichzeitig strengeren Grenzwerten) sind im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung nur die Beurteilungspegel (Isophone) für die Nacht in den Karten dargestellt.

Tagwerte liegen nur für den Bereich der Ortslagen bezogen auf einzelne Immissionsmesspunkte vor, nicht jedoch für den Bereich der freien Flur, d.h. für das Plangebiet GRO / Schutterwald.

Anhand der Darstellung der Isophonen für die Nacht lässt sich für das Plangebiet folgendes Ergebnis festhalten.

Bezogen auf die Bestandssituation werden die Grenzwerte der 16. BImSchVO im Nachtzeitraum nicht überschritten, bezogen auf die Prognose jedoch ergibt sich eine Überschreitung für den Nachtzeitraum im südöstlichen Bereich des Plangebiets.

Um für die vorliegende Bebauungsplanung auch eine Aussage für den Tageszeitraum zu erhalten, wurde das Ingenieurbüro Koehler, Leutwein u. Partner vom Zweckverband beauftragt, anhand der o.g. Zugzahlen eine mögliche Überschreitung der Grenzwerte nach 16. BImSchVO bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 zu prüfen. Folgendes Ergebnis kann festgehalten werden:

Maßgeblich für beide untersuchten Fälle (Bestand und Variante A 3) sind die Belastungen im Nachtzeitraum, im Tageszeitraum werden im Bebauungsplangebiet geringere Belastungen vorliegen als dies der Lärm-Isophonenkarten der schalltechnischen Untersuchung zum Raumordnungsverfahren der Neubaustrecke zu entnehmen ist. Im Bebauungsplangebiet ist im Tageszeitraum mit Lärmbelastungen zu rechnen, die unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete für den Tag (65 dB(A)) gegeben sind.

Eventuell zu treffende Lärmschutzmaßnahmen sind auf die maßgeblichen Belastungen im Nachtzeitraum auszurichten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu diesem Zweck ermittelten Emissionspegel nur zum relativen Vergleich zwischen Tages- und Nachtzeitraum und nicht zur Ermittlung von präzisen Immissionspegeln.

7 Städtebauliche Konzeption

7.1 Übergeordnete städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage insbesondere für die Bereitstellung großflächiger Industrieflächen, für die wie bereits erläutert im Raum Offenburg ein erhöhter Bedarf besteht.

Gleichzeitig wird mit der Planung in einen bisher freien Landschaftsraum eingegriffen, der in dem für die Naherholung genutzten Bereich südlich von Offenburg durchaus wahrgenommen wird. Durch die grünordnerischen Festsetzungen sowie der Staffe-

lung in Gebäudehöhe und Ausnutzung der Grundstücke soll die Eingrünung der Bebauung gesichert werden.

Weiterhin sind in der städtebaulichen Planung folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Verlauf der 110-kV-Leitungen
- langfristige Planungen des BAB-Anschlusses Offenburg Süd und des Südzubringers
- sechsstreifiger Ausbau der BAB A5

7.2 Ökologie und Ausgleich

Die Abwägung der verschiedenen Belange führt zu folgendem Ergebnis:

Um eine Eingrünung des sehr großflächig strukturierten Gebietes zu sichern, werden die grünordnerischen Festsetzungen, unter Ziffer 3.1 des GOP in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 des Bebauungsplans übernommen. Insgesamt führen die unter Ziffer 3.1 GOP festgesetzten Pflanzgebote zu einer Minimierung des Eingriffs.

Das Pflanzgebot hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Bebauungsplan unter Ziffer 10.2.1 auf die östlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht von den Festsetzungen unter Ziffer 11 betroffen sind, begrenzt.

Die festgesetzten Bepflanzungen am besonders sensiblen östlichen und südlichen Gebietsrand dienen dem Ausgleich des verursachten Eingriffs (Ziffer 11.1.1 u. 11.1.2 / GOP: Ziffer 3.2 Bereich A u. F). Um eine frühzeitige und einheitliche Realisierung entsprechend den Festsetzungen zu gewährleisten, werden die Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung am östlichen Gebietsrand vor Verkauf der Grundstücke durch den Zweckverband angelegt. Im Bereich von notwendigen Zufahrten wird die Pflanzung dann ggf. wieder entfernt.

Um weiteren Ausgleich innerhalb des Plangebiets zu schaffen, wird die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens aus den Festsetzungen des Grünordnungsplans in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen (Ziffer 7 und Ziffer 11.1.3 / GOP: Ziffer 3.2 Bereich B).

Um die Bepflanzung mit standortgerechten Arten zu gewährleisten wird die im Grünordnungsplan enthaltene Artenliste für Gehölzpflanzungen als Anlage 2 in den Bebauungsplan übernommen.

Die vorgenannten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets reichen nicht aus, um der Eingriffsregelung nach BNatSchG und NatSchG Baden-Württemberg gerecht zu werden. Insbesondere für den Verlust

und die Beeinträchtigung der Vogel-Biotope (Feldlerche) und der Laufkäfer sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für verbleibende Defizite bezüglich Schutzgut Arten und Biotope werden vertraglich festgelegte Ersatzmaßnahmen im Raum südlich des Unterwaldes bis zum „Offenburger Windfang“ durchgeführt. Die Anlage der Biotope für Feldlerche und Laufkäfer sollen innerhalb von 4 Jahren umgesetzt werden. Zur langfristigen Sicherung der neu anzulegenden Flächen werden 25 Jahre angesetzt. Folgende Ersatzmaßnahmen sollen durchgeführt werden:

Herstellen von Ackerrandstreifen und feuchten Mulden (Blänken), Umwandlung bestehender Ackerflächen in extensives Grünland, Extensivierung der Ackernutzung, Stilllegung von Ackerflächen.

7.3 Verkehrserschließung

Das Gewerbe- und Industriegebiet wird vorerst an die L 99 angebunden, mittelfristig ist die Anbindung zur L 99 über einen Kreisverkehr vorgesehen. Langfristig ist die Anbindung an den projektierten Südzubringer (B3/B33 – BAB 5) geplant. Damit besteht dann auch ein optimaler Anschluss an die BAB A5.

Bei Realisierung der soeben erläuterten mittel- und langfristigen Anbindung mit der damit einhergehenden Bebauung des nun als Landwirtschaftsfläche festgesetzten nördlichen Bereichs (II) ist die Beibehaltung einer möglichst direkten Geh- und Radwegeverbindung vom Gewerbegebiet zur L 99 / Bushaltestelle sowie eine attraktive Radwegeverbindung von der L 99 nach Osten zur Bahnunterführung zu gewährleisten.

Die eigentliche Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße, die im Verlauf des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges in einer Breite von 7,50 m plus 1,50 m Gehweg ausgebaut wird. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendehammer mit einem Radius von 12,5 m zuzüglich einem umlaufenden Gehweg von 1,50 m, der als Freihaltefläche gilt, vorgesehen.

Die Straßen- und Erschließungsplanung wird vom Büro Weissenrieder bearbeitet und entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Der Anschlusspunkt an die L 99 wird vom Büro Ross, Scharbert, Wilke geplant.

Die langfristige Trassenführung des Südzubringers mit der Anschlussstelle Offenburg Süd sind im Bebauungsplan als Hinweis enthalten. Sie stellt die von den betroffenen Gemeinden favorisierte Variante dar und wird derzeit mit den zuständigen Behörden erörtert.

Der im nördlichen Drittel querende Wirtschaftsweg, der zu einer Dienstzufahrt der Autobahnmeisterei zur A 5 führt, soll teilweise ausgebaut werden. Dies ermöglicht bei Bedarf eine kleinteiligere Strukturierung der angrenzenden Grundstücke. Der verbleibende westliche Teil der Behelfszufahrt ist dem öffentlichen Verkehr nicht zugänglich und daher als Privatstraße dargestellt.

Die übrigen Wirtschaftswege dienen vorwiegend der Unterhaltung der offenen Regenwasserkanäle und sind als Wiesenwege / Schotterwege angelegt. Ihr Zugang ist über das bestehende und geplante Wegenetz – ohne Benutzung der Behelfszufahrt zur Autobahn – gewährleistet.

Die neue Erschließungsstraße liegt geringfügig über dem vorhandenen Gelände. Die auf der Ostseite erforderlichen Anböschungen liegen innerhalb des Flurstücks des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges, die östlich angrenzenden, außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke sind davon nicht betroffen.

Die erforderlichen Auffüllungen der neu entstehenden Gewerbegrundstücke wurden vom Büro Weissenrieder geprüft: die aufzufüllenden Höhen liegen bis auf eine Ausnahme (Geländesenke im nördlichen Bereich) unter 1,0 m und sind damit als unproblematisch und zumutbar anzusehen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können separat über die dort bestehenden Wege erschlossen werden.

7.4 Lärmschutz

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler, Leutwein und Partner wurden im wesentlichen berücksichtigt und in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 10.1 aufgenommen.

Entgegen den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden Wohnnutzungen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen sondern es ist pro Grundstück 1 betriebsbezogene Wohnung zulässig, um die Unterbringung von Hausverwaltern direkt am Standort zu ermöglichen. Für Aufenthalts- und Schlafräume wird jedoch wie empfohlen die Ausstattung mit Fremdbelüftungen festgesetzt.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Entwässerungsgesuch wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis parallel zur vorliegenden Bebauungsplanung bearbeitet.

7.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets wird an die bestehende Leitung beim Ponyhof / Schützenhaus und damit an das Abwassernetz der Stadtentwässerung Offenburg angeschlossen.

Der Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße wird als Freispiegelkanal verlegt. Von einem Schmutzwasserpumpwerk wird das Abwasser über eine Druckleitung unter der Bahn hindurch bis zum Ponyhof gepumpt.

Bei der Auslegung des SW-Kanals wurde von einem normalen SW-Anfall von 0,5 l/s/ha Baufläche ausgegangen, insgesamt ergibt sich ein SW-Anfall von 12 l/s für den vorliegenden BA 1 des Teilgebietes Schutterwald. Insgesamt kann der SW-Kanal Richtung Ponyhof 20 l/s aufnehmen. Es wird vorgesehen, für den 2. Bauabschnitt des Teilgebietes Schutterwald 3.2 ein separates, zweites Schmutzwasserpumpwerk zu erstellen und an die Druckleitung anzuschließen. Die Pumpwerke sollen dann so gesteuert werden, dass sie nicht gleichzeitig in die Druckleitung einspeisen. Somit ist diese Leitung auch zukünftig für das Schmutzwasser aus dem gesamten Gewerbegebietsbereich 'Schutterwald' ausreichend.

Die Schmutzwasserbeseitigung für den Normalbetrieb des vorliegenden 1. Bauabschnitts ist demnach gesichert. Bei der Ansiedlung schmutzwasserintensiver Betriebe muss eine gesonderte Überprüfung erfolgen.

7.5.2 Oberflächenwasser

Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden.

Bei den anfallenden Niederschlagswässern ist zu unterscheiden zwischen dem nicht verschmutzten Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht gewerblich genutzten Parkflächen (z.B. Pkw-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter) und dem Niederschlagswasser der übrigen, versiegelten, gewerblich genutzten Oberflächen (z.B. Lagerflächen, Lkw-Stellplätze etc.) und Straßenflächen.

Nach den Ergebnissen des hydrologischen Gutachtens lässt der Untergrund generell eine Versickerung zu. Die Versickerung von Niederschlagswässern ist ausschließlich von Dachflächen und nicht gewerblich genutzten Parkflächen erlaubt und soll über Versickerungsmulden erfolgen. Die Versickerungsmulden sind von den Grundstücksbesitzern auf den Privatgrundstücken zu bauen und zu planen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Entwässerungsantrags. Zur Errichtung der privaten Versickerungsmulden sind die rückwärtigen privaten Grünflächen vorgesehen. Sie erhalten einen Überlauf an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen.

Hinsichtlich der nicht gewerblich genutzten Parkflächen ist bei entsprechendem Unterbau auch eine Flächenversickerung mittels wasserdurchlässiger Beläge möglich. In diesem Zusammenhang wird auch ausdrücklich auf die positive Auswirkung extensiver Dachbegrünungen hinsichtlich der Regenrückhaltung und Regenwasserverdunstung hingewiesen.

Die Niederschlagswässer von gewerblich genutzten Oberflächen und Straßenflächen werden den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen zugeleitet: hierzu stehen zum einen der Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zum anderen die offenen, entsprechend abgedichteten Gräben im rückwärtigen Bereich zur Verfügung. Zwei Drittel des Plangebiets orientiert sich dabei in Richtung der offenen Gräben, ein Drittel der Fläche entwässert in den Regenwasserkanal.

Da der Abfluss in die Vorfluter aus dem Plangebiet nach der Bebauung den natürlichen Abfluss aus der überplanten Fläche (vor der Bebauung) nicht überschreiten darf, wird im südwestlichen Bereich des Plangebiets, im Ohr der späteren Auffahrtsfläche der Anschlussstelle Offenburg Süd, ein Regenrückhaltebecken (ca. 1230 cbm) mit Regenklärbecken (ca. 100 cbm), das in Form eines Erdbeckens in die Regenrückhalteanlagen integriert ist, errichtet. Damit wird ein Abfluss $Q_{Drossel}$ (nach der Bebauung) von 300 l/s erreicht, der dem natürlichen Abfluss vor der Bebauung gleichkommt.

Das Regenklärbecken wird erforderlich, da das südlich angrenzende Grabensystem, in welches letztendlich die Oberflächenwässer des Gewerbe- und Industriegebietes eingeleitet werden, im Wasserschutzgebiet Schutterwald, Zone III A liegt. Vorfluter ist schließlich der Enselbach, der im weiteren Verlauf auch Bruchgraben genannt wird und südwestlich von Höfen in den Tiefflachgraben mündet.

Der vorgesehene Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße berücksichtigt in seiner Dimensionierung die Hälfte der Fläche des späteren 2. Bauabschnittes.

Die für die offenen Gräben, das Regenrückhaltebecken und das Pumpwerk erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Lediglich für das erforderliche Pumpwerk ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die Trasse des Regenwasserkanals vom Wendehammer bis zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Regenwasserableitung der nördlich und südlich der Stichstraße / Behelfszufahrt Autobahn gelegenen Grundstücke erfolgt für die östlichen Grundstücke zur Erschließungsstraße oder zur Stichstraße hin und für die westlichen Grundstücke zu den offenen Wassergräben am westlichen Gebietsrand. Versickerungsflächen für die östlichen Grundstücke werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt.

7.5.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert. Im Zuge der trinkwasserseitigen Erschließung des Gebiets wird von der Offenburger Wasserversorgung GmbH eine Wasserversorgungsleitung zur Versorgung der Gemeinde Schutterwald vorgesehen. Sie verläuft in den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. ist vom Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße bis zum südlich angrenzenden Wirtschaftsweg durch ein Leitungsrecht gesichert.

7.6 Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

7.6.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Lage des Plangebiets zwischen Rheintalbahn und Autobahn besteht für das Plangebiet eine relativ hohe Lärmbelastung. Das Gebiet eignet sich daher vorrangig für die Ansiedlung von nicht lärmempfindlichem Gewerbe. Das nächstgelegene Wohngebiet, der Stadtteil Kreuzschlag der Stadt Offenburg, befindet sich in ca. 600 m Entfernung.

In Berücksichtigung der Wohnnutzung Kreuzschlag mit den angrenzenden Erholungsflächen (Burgwaldsee), wird der nördliche Bereich als Gewerbegebiet 'GE' festgesetzt, zumal hier aufgrund des vorherrschenden Gebietszuschnittes mit etwas kleinteiligeren Strukturen zu rechnen ist. Der restliche, überwiegende Bereich wird als Industriegebiet 'GI' festgesetzt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Lagerplätze, der betrieblichen Wohnnutzung und der Vergnügungsstätten sollen gewährleisten, dass das Gebiet als 'echter' Industriestandort genutzt wird, da ja gerade an solchen großflächigen Industrieflächen ein erhöhter Bedarf besteht.

7.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Teilweise werden die Baugrenzen durch die vorgegebenen Freihaltungen zur Autobahntrasse oder zu den 110-kV Leitungen bestimmt (s. auch Erläuterungen Pkt. 6.6.4 bis 6.6.6). Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt von der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl (GRZ). Auch ohne Eintrag im Bebauungsplan gilt gemäß BauNVO die Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0. Weiterhin sind die Bestimmungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Auf die GRZ ist die gesamte private Grundstücksfläche anzurechnen. Aufgrund der vorgegebenen Freihaltung zur Autobahn und der Berücksichtigung der 110 kV-Freileitungen kann die nach BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 mit den überbaubaren Flächen nicht erreicht werden und wird daher mit 0,7 festgesetzt. Mit der

nach § 19 (4) BauNVO ebenfalls auf die GRZ anzurechnenden Anlagen, die teilweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen können, kann die GRZ maximal 0.8 betragen.

Für den überwiegenden, mittleren Teil des Plangebiets (Planbereich B1), der vorwiegend für die Ansiedlung großer Industriebetriebe vorgesehen ist, wird eine relativ hohe Gebäudehöhe von 17,0 m zugelassen.

Im rückwärtigen Teilbereich (Planbereich B3) wird aufgrund der Nutzungsbeschränkung bzgl. der 110 kV-Leitung der DB Energie die Herabstufung der Gebäudehöhe auf 9,50 m erforderlich. Der Bereich mit 10 m – Radius um die Maststandorte soll nach den Maßgaben der DB Energie von jeglicher Bebauung freigehalten werden: dies wird durch die Baugrenzen entsprechend berücksichtigt.

Auch im vorderen, der Erschließungsstraße zugewandten Bereich wird aufgrund der Nutzungsbeschränkung bzgl. der 110 kV-Leitung der EnBW die Herabstufung der Gebäudehöhe auf 10,0 m erforderlich (Planbereich B2). Gleichzeitig wird dadurch auch eine Staffelung zur freien Landschaft hin erreicht.

Im südlichen Planbereich A wird die maximal zulässige Gebäudehöhe ebenfalls auf 10,0 m festgesetzt, um auch hier einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Aufgrund der kleinteiligeren Struktur, der Nähe zum Wohngebiet Kreuzschlag und dem Naherholungsbereich des Burgwaldsees sowie der Nutzungsbeschränkungen der 110-kV-Leitung der DB Energie wird für den gesamten nördlichen Planbereich C eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

7.6.3 Pflanzmaßnahmen

Um die Eingrünung des Plangebietes zu sichern, werden für die vorderen und rückwärtigen Grundstücksflächen sowie für den südlichen Gebietsrand Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen getroffen.

Für die vorderen, östlichen Pflanzflächen ist insbesondere eine durchgehende Bepflanzung von Bedeutung, um so die entstehende Gebäudefront zur freien, für die Naherholung genutzten Landschaft (Königswaldseen) einzugrünen. Die Überstellung mit großkronigen Bäumen ist aufgrund der 110 kV-Leitung nicht möglich. Es wird daher ein 10 m -Streifen festgesetzt, auf dem eine durchgehende 3-reihige Hecke zu pflanzen ist. Entlang der südlichen Gebietsgrenze wird ein 5 m breiter Streifen für die Anlage einer geschlossenen Pflanzung festgelegt.

Diese Pflanzmaßnahmen bedeuten gegenüber dem jetzigen Zustand eine Aufwertung, zumal sich der Zweckverband zur vorgezogenen Anpflanzung des 10 m Streifens verpflichtet. Sie werden als Ausgleich für den entstehenden Eingriff gewertet

und werden daher als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die rückwärtigen, westlichen Grundstücksflächen dienen insbesondere zur Aufnahme der Versickerungsmulden. Dieser Flächenbereich soll von jeglicher Versiegelung und anderweitiger Nutzung freigehalten werden. Um die Eingrünung am westlichen Gebietsrand zu sichern, wird entlang den rückwärtigen, westlichen Grundstücksgrenzen ein 5 m breiter Streifen zur Schaffung einer geschlossenen Begrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung festgesetzt.

Der betreffende Flächenbereich wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird keine nennenswerte Aufwertung gegenüber dem jetzigen Zustand erreicht, jedoch führt die Freihaltung der Flächen zu einer Minderung des Eingriffs.

Darüber hinaus werden noch sonstige Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

Für die vorderen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die zwischen Baugrenze und dem oben erläuterten 10m – Pflanzstreifen liegen, wird eine Überstellung mit mittelkronigen Bäumen je 150 qm festgesetzt. Dies führt zu einer weiteren Eingrünung der Bebauung.

Um eine innere Durchgrünung des sehr großflächig strukturierten Gebietes zu erreichen, wird entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn ein Vegetationsstreifen von jeweils ca. 2,50 m vorgesehen, der mit Sträuchern und mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen ist.

Nicht gewerblich genutzte Stellplätze, d.h. Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Besucher sollen gemäß den Festsetzungen in Ziffer 10.2.3 mit Bäumen überstellt werden.

Weiterhin werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Fassadenbegrünung: Größere verputzte Wandflächen sowie die Wandflächen der Nebengebäude sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden.

Dachbegrünung: Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer sollten aus siedlungsklimatischen mit extensiver, lastarmer Dachbegrünung angelegt werden (z.B. Gras-/ Sedumdächer). Dachbegrünungen dienen zudem der Rückhaltung des Niederschlagswassers und können sich beim erforderlichen Versickerungsnachweis des anfallenden Regenwasser mindernd auswirken.

7.6.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorgesehen zur mittel- bis langfristigen Überplanung

Bereich I: Südzubringer

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets ist für die Erstellung der Auffahrt für die Anschlussstelle Offenburg Süd im Zusammenhang mit dem Südzubringer im Bebauungsplan eine Freihaltefläche gekennzeichnet, die bis zu ihrer endgültigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche genutzt und gepflegt werden soll. Die Freihaltefläche berücksichtigt die eigentliche Straßenfläche mit den erforderlichen Böschungen und eine Pufferzone von ca. 20 m bis zur privaten Grundstücksgrenze, in der ein neu anzulegender Wirtschaftsweg zur Unterhaltung der Wassergräben vorgesehen wird.

Bereich II: Kreisel und neuer Grundstückszuschnitt

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets wird von Bebauung freigehalten und soll bis zur endgültigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche genutzt und gepflegt werden, da sich mit der Erstellung der mittel- bis langfristig vorgesehenen Anbindung des Plangebiets an den Südzubringer bzw. an den Südring / L 99 über einen Kreisel, zusammen mit dem Rückbau der jetzigen Anbindung an die L 99, für diesen Bereich die Möglichkeit neuer Grundstückszuschnitte ergibt, die eine wesentlich bessere Ausnutzung zulassen als dies nun möglich wäre.

Es ist davon auszugehen, dass für die oben erläuterte Umgestaltung die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich wird.

7.6.5 Nutzungsbeschränkung Autobahn / sechsstreifiger Ausbau

Nach dem Bundesfernstraßengesetz ist entlang von Bundesautobahnen ein Streifen von 40 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nach dem derzeitigen Planstand werden für den sechsstreifigen Ausbau der A 5 keine Flächen benötigt, die östlich des bestehenden Wirtschaftsweges entlang der Autobahn bestehen. Eventuell muss mit den für die Autobahn erforderlichen Regenwassergräben geringfügig in den Wirtschaftsweg eingegriffen werden.

Die Darstellung des Freihaltebereiches wurde in den Bebauungsplan-Entwurf nachrichtlich übernommen, mit den Festsetzungen der rückwärtigen Baugrenze wird die Freihaltung gewährleistet. Auch die geplante Autobahnauffahrt Offenburg Süd ist der Autobahn zuzurechnen. Dementsprechend wird auch hier die 40 m – Freihaltung mit der westlichen Baugrenze berücksichtigt.

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens innerhalb der geplanten Auffahrtsfläche ist nach Absprache mit dem Regierungspräsidium Freiburg / Abt. Verkehr mit einem Abstand von mindestens 25 m zum geplanten Fahrbahnrand des 6-Streifigen Ausbaus der BAB 5 und mindestens 15 m vom Fahrbahnrand der geplanten Autobahnauffahrt Offenburg Süd möglich.

7.6.6 Nutzungsbeschränkung 110 kV-Leitungstrassen

110 kV Leitung EnBW

In Abstimmung mit der EnBW soll die vorhandene, das Plangebiet querende 110 kV Leitung verlegt werden, so dass sie im südlichen Bereich parallel zur geplanten Erschließungsstraße verläuft.

Beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 21 m zu berücksichtigen, für den Nutzungsbeschränkungen gelten. Eine Unterbauung bis zu 10 m Gebäudehöhe ist nach Absprache mit der EnBW jedoch möglich. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden diese Vorgaben berücksichtigt:

Die Leitungstrasse verläuft innerhalb des vorderen Pflanzstreifens und ist durch ein Leitungsrecht gesichert. In Berücksichtigung des Schutzstreifens wurde die Gebäudehöhe im vorderen Bereich des Planbereichs B / B2 und in Planbereich A auf 10,0 m begrenzt.

Da bei einer späteren Beanspruchung des 2. Bauabschnittes mit einer weiteren Verlegung der 110 kV Leitung zu rechnen ist und eine mögliche Variante in der Fortführung entlang der Erschließungsstraße besteht, wurden – neben städtebaulichen Gründen – der Pflanzstreifen, die begrenzte Gebäudehöhe und das Leitungsrecht auf der gesamten Länge der Erschließungsstraße beibehalten.

110 kV Leitung DB Energie

In Abstimmung mit der DB Energie soll die vorhandene, das Plangebiet querende 110 kV Leitung verlegt werden, so dass sie im westlichen Gebietsrand parallel zur Autobahn und am nördlichen Gebietsrand parallel zur L 99 verläuft. Jedoch ist auch hier der 40 m – Freihaltebereich der Bundesautobahn A5 zu beachten.

Nach Absprache mit der für Verkehr zuständigen Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Freiburg kann die Leitung in einen Streifen von 35 m – 40 m gemessen vom westlichen Rand des autobahnparallelen Wirtschaftsweg verlegt werden.

Beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von 30 m zu berücksichtigen, für den Nutzungsbeschränkungen gelten. Je nach Vorhaben sind auch geringere Schutzabstände möglich; dies ist jedoch im Einzelfall zu prüfen. Nach Auskunft der DB Energie ist eine Unterbauung der Leitung bis zu 9,50 m Gebäudehöhe möglich. Der Bereich mit 10 m – Radius um die Maststandorte soll nach den Maßgaben der DB Energie von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden diese Vorgaben berücksichtigt.

Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen Planbereich B1 und B3 bzgl. der Gebäudehöhe orientiert sich an dem o.g. Schutzstreifen. In Planbereich C

wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auch aus städtebaulichen Gründen auf 9,50 m begrenzt.

8 Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Besitz des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg. Ein Umlegungsverfahren ist daher nicht erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

9 Städtebauliche Zahlen / Flächenbilanz

0	Bruttobauland	216.649,5 qm	100 %
---	---------------	--------------	-------

darin enthalten:

1	Verkehrsflächen	28.989,2 qm	13,38 %
	davon öffentl. Erschließungsstraße inkl. Gehweg	16.888,8 qm	7,80 %
	davon befestigte Wirtschaftswege	3.696,2 qm	1,70 %
	davon unbefestigte Wirtschaftswege	7.454,4 qm	3,44 %
	davon Privatstraße /Behelfszufahrt A 5	949,8 qm	0,44 %
2	Flächen für Versorgungsanlagen / Pumpwerk	45,8 qm	0,02 %
3	Öffentliche Grünflächen (offene Gräben, Regenrückhaltebecken)	11.754,4 qm	5,43 %
	davon Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	5.427,6 qm	2,51 %
4	Flächen für die Landwirtschaft	22.485,4 qm	10,38 %
	davon Bereich I: Autobahnanschluss	6.701,7 qm	3,09 %
	davon Bereich II: spätere Zufahrt L99 (Kreisel)	15.783,7 qm	7,29 %
5	Nettobauland (Private Grundstücksflächen)	153.374,7 qm	70,79 %

darin enthalten:

	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	113.301,8 qm	52,30 %
	davon überbaubar mit Gebäudehöhe 9,50 m	23.239,9 qm	
	davon überbaubar mit Gebäudehöhe 10,0 m	15.992,4 qm	
	davon überbaubar mit Gebäudehöhe 17,0 m	74.069,5 qm	
	Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern	16.602,5 qm	7,66 %
	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	7.822,7 qm	3,61 %

10 Umweltbericht (Auszug)

Für das gesamte Plangebiet des Gewerbeparks Raum Offenburg wurde von Dipl. Ing. Horst Dietrich / Freier Landschaftsarchitekt der Umweltbericht aufgestellt. Nachfolgend sind die für das Teilgebiet Schutterwald relevanten Aussagen zusammenfassend dargestellt. Der gesamte Umweltbericht ist als Anlage beigefügt.

10.1 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Das Gesamtgebiet des Gewerbeparks Raum Offenburg umfasst ca. 116 ha in drei Teilgebieten, die in verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden können. Daraus ergeben sich theoretisch eine Vielzahl von Standortalternativen für die ersten Realisierungsschritte mit unterschiedlichen Umweltauswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Die Gründe, die gegen die Standortalternativen und für die gewählten Bauabschnitte sprechen werden im Folgenden dargelegt. (Teilgebiet 1: Stadt Offenburg / nordöstlicher Bereich GRO, Teilgebiet 2: Gemeinde Hohberg / südöstlicher Bereich GRO, Teilgebiet 3: Gemeinde Schutterwald / westlicher Bereich GRO)

In Teilgebiet 1 beginnen (Vorschlag UVS)

Zur Minderung der Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz schlägt die UVS zur Gesamtkonzeption des Gewerbeparks vor, mit der Bebauung im Osten des Gewerbeparks nicht im Teilgebiet 2, Hohberg, sondern im Teilgebiet 1, Offenburg zu beginnen, um die im Teilgebiet 1 zunächst verbleibenden Freiflächen nicht zu isolieren.

Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg hat zunächst die Realisierung dieser Alternative angestrebt. Von Anfang 1999 bis Oktober 2000 wurden Verkaufsgespräche mit den ca. 75 Privateigentümern in diesem kleinparzellierten Gebiet geführt. Dabei wurde klar, dass ein Teil der Eigentümer grundsätzlich nicht bereit war ihre Grundstücke zu verkaufen und ein weiterer Teil einen für den Zweckverband nicht leistbaren Kaufpreis verlangte. Dadurch konnten keine zusammenhängenden Grundstücksflächen durch den Zweckverband erworben werden, weshalb der Beginn der Realisierung des Gewerbeparks Raum Offenburg nicht von diesem Teilgebiet ausgehen kann. Das Teilgebiet 1, Offenburg wird daher erst in einer späteren Phase der Realisierung des Gewerbeparks Raum Offenburg bebaut werden können.

Hohberg vergrößern

Es wäre denkbar, das Gewerbeflächenangebot des ersten Realisierungsschrittes durch Bereitstellung des gesamten Teilgebietes Hohberg abzudecken.

Eine Überplanung und Bebauung der gesamten Teilgebietes würde bereits in diesem ersten Realisierungsschritt zur Isolierung der im Teilgebiet 1 zunächst verbleibenden Freiflächen und zur Inanspruchnahme höherwertiger Streuobst- und Wiesenflächen,

sowie stärkeren Einwirkungen auf das Landschaftsbild führen, was eine höhere Beeinträchtigung bedeuten würde.

Im Teilgebiet 3 nach Osten verlagern

Anstelle des westlichen Bauabschnittes könnte auch ein Bauabschnitt im Osten realisiert werden.

Dies würde zu einer schlechteren Anbindung der im Norden verbleibenden Freiflächen führen würde. Außerdem würde die Freifläche zwischen dem alternativen Bauabschnitt 1 im Osten und der Landesstraße L 99 bzw. Bundesautobahn A 5 durch die für die äußere Erschließung erforderliche Straße zerschnitten.

Im Teilgebiet 3 von Norden beginnen

Wie in der UVS zur Gesamtkonzeption des Gewerbeparks vorgeschlagen, könnte das Gebiet in seiner ganzen West-Ost-Ausdehnung von Norden her entwickelt werden, wodurch die innere Erschließung kürzer wäre und von Beginn an beidseitig bebaut werden könnte.

Eine Überplanung und Bebauung der gesamten West-Ost-Ausdehnung des Teilgebietes würde bereits in diesem ersten Realisierungsschritt zur Isolierung der im Norden verbleibenden Freifläche führen, was eine höhere Beeinträchtigung bedeuten würde.

Gewählter Bauabschnitt

Der gewählte 1. Bauabschnitt dehnt sich ca. 250 m in den Freiraum zwischen Bundesautobahn A 5 und der Eisenbahnlinie. Der verbleibende Freiraum verbindet die im Norden verbleibenden Freiflächen mit der Landschaft im Süden.

10.2 Zusammenfassende Bewertung des Teilgebietes 3.1 Schutterwald (21, 67 ha)

Boden

Den verschiedenen Bodenfunktionen wird überwiegend mittlere Bedeutung beigegeben, womit die Eingriffe durch (Teil-)Versiegelung und Überbauung als erheblich zu werten sind. Hervorzuheben ist ein rund 1,8 ha großer Bereich im Nordwesten, der für die Bodenfunktionen „Filter und Puffer“ und „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ hohe Bedeutung hat.

Zur Eingriffsminimierung wurden die maximal zu versiegelnden Flächen festgesetzt und Auflagen zu wasserdurchlässigen Belägen erteilt. Die maximal zu versiegelnde Fläche beträgt 13,86 ha (Gebäude + Verkehrsflächen + Teilversiegelung). Für diese Eingriffe kann Ausgleich oder Ersatz nur in Teilen erbracht werden; es verbleibt daher ein Ausgleichsdefizit.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Der hydrogeologische Untergrund ist als das bedeutendste Grundwasservorkommen Baden-Württembergs anzusprechen, das für die Trink- und Brauchwassergewinnung hohe Bedeutung hat. Aus der geringen Mächtigkeit der Grundwasserdeckschichten und einem mittleren Grundwasserflurabstand > 3 m resultiert ein hohes Gefährdungspotential, das sich insbesondere auf mögliche Unfälle bezieht.

Eine Grundwasserfreilegung im Zuge der Bauarbeiten kann voraussichtlich vermieden werden.

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der Versiegelung reduziert. Durch Festsetzungen zur maximalen Versiegelung und zu wasserdurchlässigen Belägen konnte dieser Eingriff minimiert werden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem, Regen- und Oberflächenwasser soll dezentral versickert bzw. in Retentionsbecken aufgefangen werden.

Klima und Luft

Das Klima im Oberrheingraben, in dem das Plangebiet liegt, kann infolge sommerlicher Hitze, Windarmut und häufiger Inversionswetterlagen im Herbst und Winter pauschal als Belastungsklima bezeichnet werden.

Bei Inversionswetterlagen reichern sich Schadstoffe in den unteren Luftschichten an, wodurch die Vorbelastung durch die BAB 5 verstärkt wird.

Mit der Bebauung gehen Freiflächen verloren, die der nächtlichen Kaltluftproduktion dienen. Der Einfluß auf benachbarte Wohngebiete ist allerdings als gering zu bewerten.

Mensch

Belastend wirken in direkter Form die von einem Gewerbegebiet einschließlich seines Zuliefererverkehrs ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen. Empfindlich sind vor allem Wohngebiete und Erholungsgebiete, die aber bereits teilweise der Vorbelastung durch die BAB 5 unterliegen bzw. nicht direkt an das Gewerbegebiet angrenzen. Es wird daher lediglich von einer geringen Zusatzbelastung ausgegangen.

Arten, Lebensgemeinschaften und Biotope

Das Gebiet wird überwiegend von Ackerland und Wirtschaftsgrünland eingenommen, ist aber im Zusammenhang mit umgebenden Strukturen und Biotopvernetzungen als hochwertig einzustufen. Wertgebende Vogelart ist hier vor allem die Feldlerche, für die mindestens drei Brutplätze verloren gehen. In den abgestuften Belastungszonen im Umkreis des Geltungsbereiches ist mit weiteren Revieraufgaben zu rechnen, die zu einer Gefährdung des gesamten Brutbestandes führen können.

Für die Laufkäfer wurde die Wertstufe 6 = örtliche Bedeutung ermittelt. Die Bebauung bedeutet den vollständigen Verlust ihres Lebensraumes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wertgebende Amphibien und Fledermäuse wurden nicht nachgewiesen.

Insgesamt ist mit der Realisierung des Gewerbegebietes ein mittleres ökologisches Risiko verbunden.

Landschaftsbild / Erholung

Untersucht wird zum einen der Wert, den die überplante Fläche für das Landschaftsbild hat (Betrachtung „von außen“), zum anderen der Erholungswert, den die Fläche selbst durch Ruhe, erlebbare Natur und attraktive Blickbeziehungen bietet (Betrachtung "von innen").

Das Gebiet hat gegenwärtig wenig landschaftsästhetische Reize zu bieten und wird als gering bedeutend eingestuft. Es unterliegt außerdem der Dauer-Lärmbelastung durch die BAB 5.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Fazit

Durch die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können alle Eingriffe als kompensiert gelten. Ein Defizit verbleibt nur für das Schutzgut Boden, da keine großflächige Entsiegelung an anderer Stelle realisiert werden kann.

Vorausgehend wurde dargelegt, warum die geprüften Standortalternativen verworfen wurden.

II Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Aufgrund des § 74 Abs. 1 und 7 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat die Zweckverbandsversammlung des Gewerbeparks Raum Offenburg in ihrer Sitzung am 15. Oktober 2004 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1" als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplan – Satzung "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1" identisch.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1" besteht aus folgenden Unterlagen:

A Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.10.2004

Folgende Anlagen werden beigelegt, ohne Satzungs- Bestandteile zu sein:

B Begründung

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr.2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Offenburg, den

Der Zweckverbandsvorsitzende

A

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Schutterwald BA 1'

1 Dächer

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 12 Grad zulässig.

Untergeordnete Dachaufbauten zur natürlichen Belichtung (Lichtbänder, Oberlichter, Sheds) sind zulässig.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

2 Fassadengestaltung

Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2.00 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist die Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte.

Entlang von Wirtschaftswegen sind Einfriedungen mindestens 0.50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 42 Nachbarrechtsgesetz).

4 Gestaltung der Stellplatzflächen

Auf den privaten Grundstücken müssen nicht gewerblich genutzte Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5 Gestaltung von Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück dargebotenen Leistung, einem dort hergestellten Produkt, oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Die Bestimmungen des Straßenrechts und des Straßenverkehrsrechts bleiben von den u.g. Festsetzungen unberührt.

Großbildwände mit wechselnder Bilddarstellung, Videowände sowie sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf- Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur in den nachfolgend beschriebenen Ausführungen zulässig:

5.1 Waagerechte Flachtransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge an der Gebäudefassade

Waagerechte Flachtransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge dürfen eine Breite von 5,0 m und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je Fassadenseite 15 qm nicht überschreiten.

Die Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe der jeweiligen Planbereiche nicht überschreiten.

5.2 Senkrechte Fahnentransparente oder Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade

Senkrechte Fahnentransparente und Einzelbuchstaben-Schriftzüge in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade dürfen eine Auskragung vor der Wand von 1,50 m und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Je Fahnentransparent und Einzelbuchstaben-Schriftzug darf eine Fläche von 3,00 qm nicht überschritten werden. Auf jeder Fassadenseite sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen der o.g. Art zulässig.

Die Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe der jeweiligen Planbereiche nicht überschreiten.

5.3 Freistehende Werbemasten (Pylone) oder Fahnenstangen

Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen einen Durchmesser von 0,30 m und eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Grünflächen ist die Aufstellung von freistehenden Werbemasten oder Fahnenstangen unzulässig.

5.4 Freistehende Werbetafeln

Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Ihre Kantenlänge (Breite und Tiefe) darf 1,50 m nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Grünflächen sind freistehende Werbetafeln unzulässig.

Auf jedem Grundstück sind maximal 2 freistehende Werbetafeln zulässig.

5.5 Werbeanlagen über Dach

Über dem Dach angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m, eine Breite von 5,0 m und eine Tiefe von 2,0 m nicht überschreiten.

Auf jedem Grundstück ist maximal 1 Werbeanlage über Dach zulässig.
Die Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe der jeweiligen Planbereiche nicht überschreiten.

6 Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen für die Telekommunikation dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und dem Zweckverband Raum Offenburg entschieden wird.

Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

B

Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

1 Planerfordernis

Aufgrund des Bedarfs an Gewerbeflächen haben die Gemeinden Schutterwald und Hohberg sowie die Stadt Offenburg den Zweckverband Raum Offenburg gegründet mit dem Ziel, den interkommunalen Gewerbepark Raum Offenburg in 3 Teilgebieten zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans zum 1. Bauabschnitt des Teilgebietes Schutterwald soll vor allem der Bedarf an großflächigen, ohne wesentliche Einschränkungen nutzbaren Industriestandorten gedeckt werden.

Zur Sicherung des gewünschten gestalterischen Erscheinungsbildes sind, ergänzend zum Bebauungsplan, örtliche Bauvorschriften nach LBO entwickelt worden.

2 Dächer, Fassaden, Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Dächern und Einfriedungen lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung und Ausnutzung, geben jedoch andererseits den erwünschten ortsgestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

Die Festsetzungen zu Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen den Eintrag schädlicher Stoffe in das Oberflächenwasser vermeiden.

3 Gestaltung der Stellplatzflächen

Um die Versiegelung der Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten, werden für nicht gewerblich genutzte Stellplatzflächen, wie z.B. Parkierungsflächen für Mitarbeiter und Besucher, wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Nach den Ergebnissen des hydrologischen Gutachtens ist die Flächenversickerung bei einem entsprechenden Unterbau grundsätzlich möglich. Da bei der Flächenversickerung keine Speichermöglichkeit gegeben ist, sollte die mittlere Durchlässigkeit der Oberfläche einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f - Wert von $2,0 \times 10^{-5}$ m/s entsprechen, d.h. bei Betongittersteinen mit einem durchbrochenen Anteil von 30-40% der Fläche sollte das Füllmaterial eine Durchlässigkeit von mindestens 6×10^{-5} aufweisen.

4 Werbeanlagen

Das Plangebiet liegt in einem – gerade auch von der Autobahn – gut einsehbaren Bereich, gleichzeitig aber auch in einem Landschaftsraum, der für die Naherholung genutzt wird. Weiterhin soll der Gewerbepark Raum Offenburg als interkommunales Gewerbegebiet die mitwirkenden Gemeinden angemessen repräsentieren.

Die Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen berücksichtigen zum einen das Bedürfnis der Betriebe, nach außen auf sich aufmerksam zu machen, geben zum anderen jedoch Beschränkungen vor in Berücksichtigung des Landschaftsbildes und einer gestalterisch verträglichen Präsentation des Gewerbeparks Raum Offenburg.

5 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind in Abstimmung zwischen Leitungsträger und Gemeinde möglich.

F

Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet



Grünordnungsplan



Umweltbericht