

INHALT

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

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

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

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

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

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

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

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

- Berücksichtigung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Ausführung des Plangebiets

2 LAGE DES PLANGEBIETS

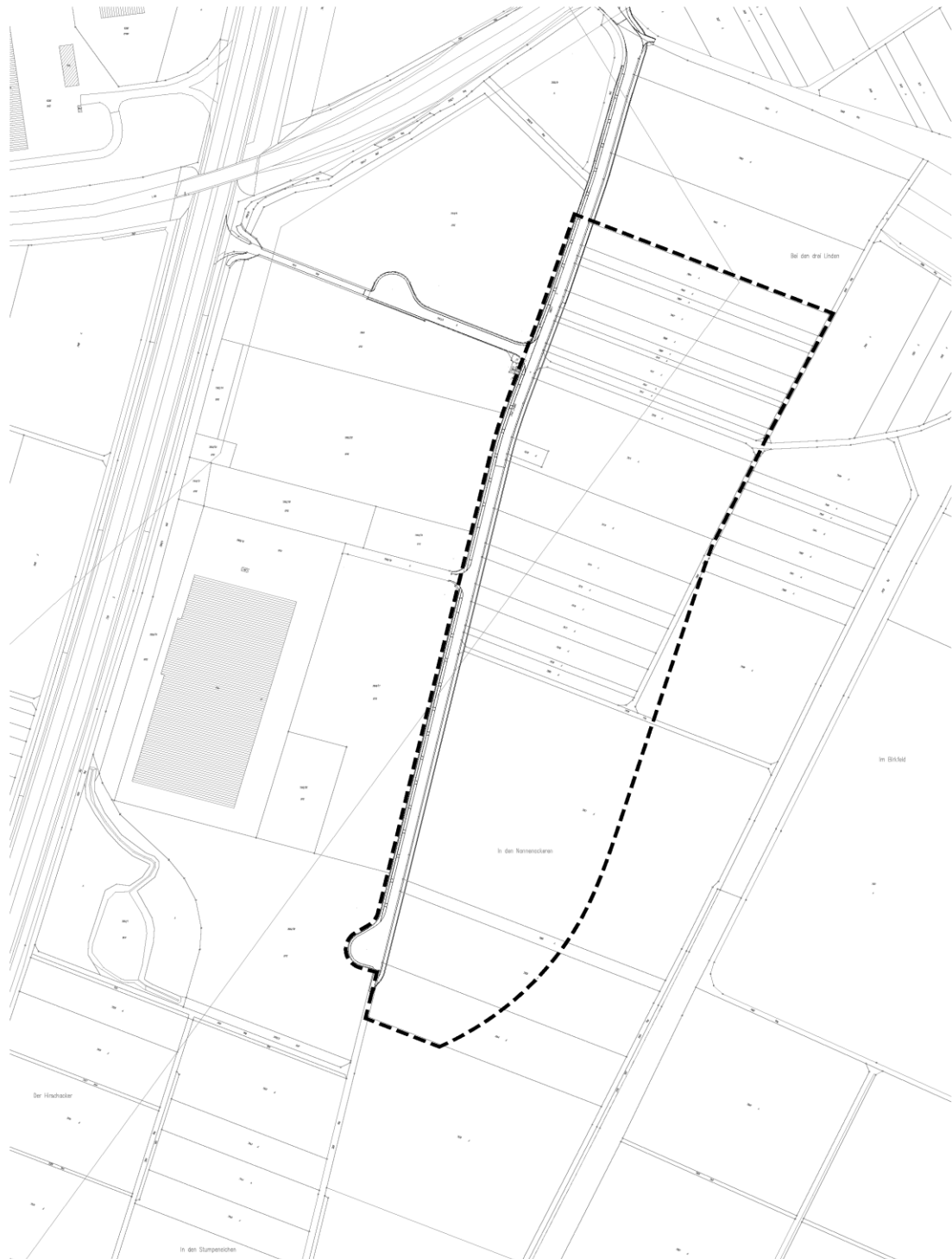
Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Schutterwald und südwestlich der Stadt Offenburg.

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

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

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

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



Geltungsbereich des BPL „GRO Teilgebiet Schutterwald 2. BA“

3 TECHNISCHE UND VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

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

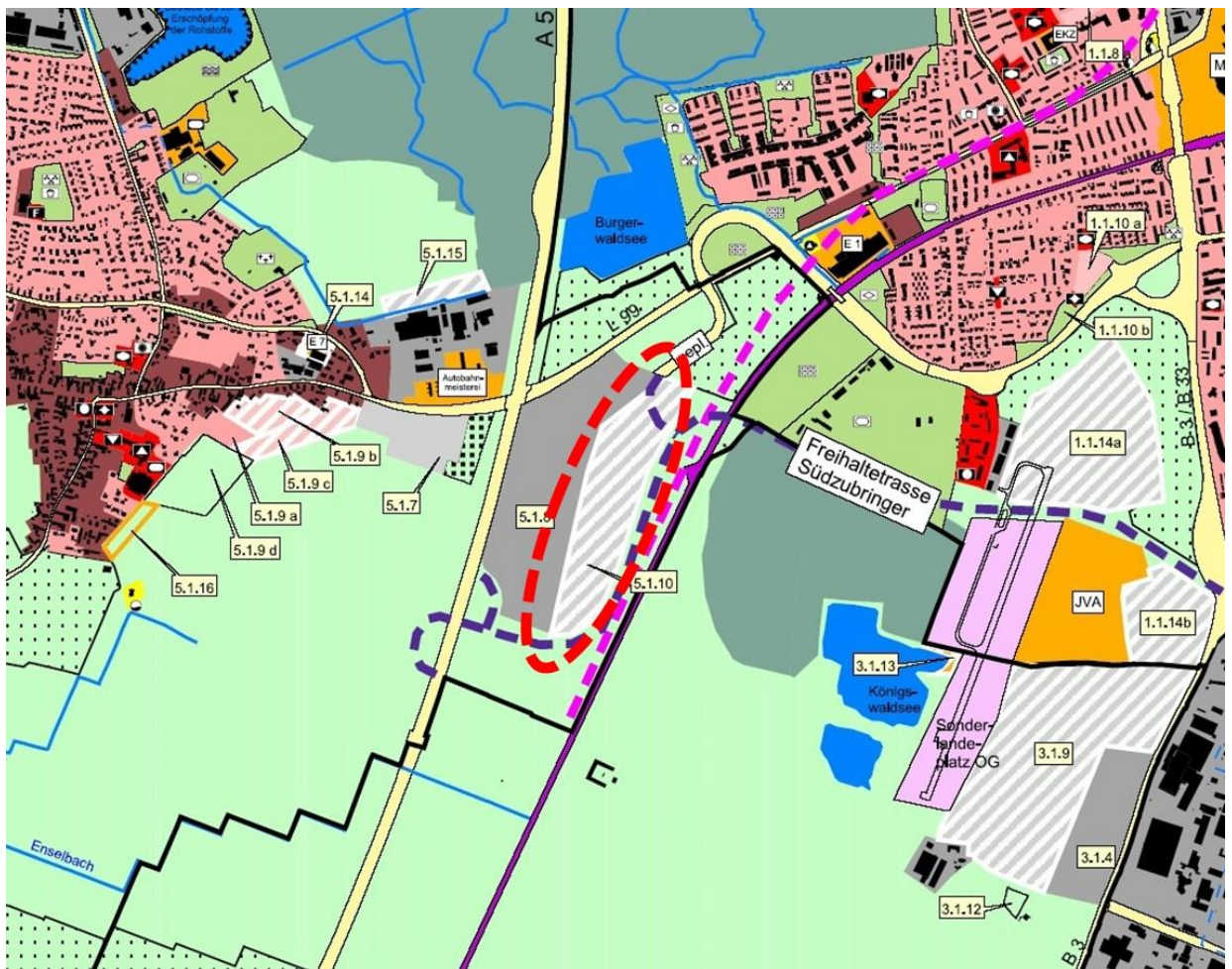
Der Geltungsbereich wird in Ost-West Richtung von einem unterirdischen Abwasserkanal der Stadt Offenburg durchzogen. Weil dieser Kanal auch langfristig erhalten bleiben soll, wird dieser planungsrechtlich mit einem Leitungsrecht gesichert.

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

4 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

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



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

5 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

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

Verfahrensdaten:

03.02.2015

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

10.06.2015

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

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

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

6.3 Mindestgröße von Grundstücken

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

6.4 Bauweise, Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

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

6.5 Grundstückszufahrten

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

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 FREIHALTEKORRIDORE VERKEHR UND VERKEHRSAUFKOMMEN

Südzubringer

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

Bahnausbau

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

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

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

Verkehrsaufkommen an der L 99

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

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

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

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

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

Weitere Verkehrsuntersuchungen sind aus diesem Grunde nicht vorgesehen.

11 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

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

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

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

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

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

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

12 IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

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

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

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

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

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

13 LUFTVERKEHRSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

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

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

14 WASSERSCHUTZGEBIET

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

15 STÄDTEBAULICHE DATEN

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

Offenburg, den

.....
Klaus Jehle
Zweckverbandsvorsitzender

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser