

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

2. Änd. "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" mit Örtlichen Bauvorschriften des Zweckverbandes Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg

Inhaltsübersicht

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Überregionale Planung und bisheriges Verfahren
- 3 Geltungsbereich
- 4 Städtebauliche Konzeption
- 5 Umweltbericht
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Flächenbilanz
- 8 Beabsichtigte Maßnahmen



1.0 Erfordernis der Planaufstellung

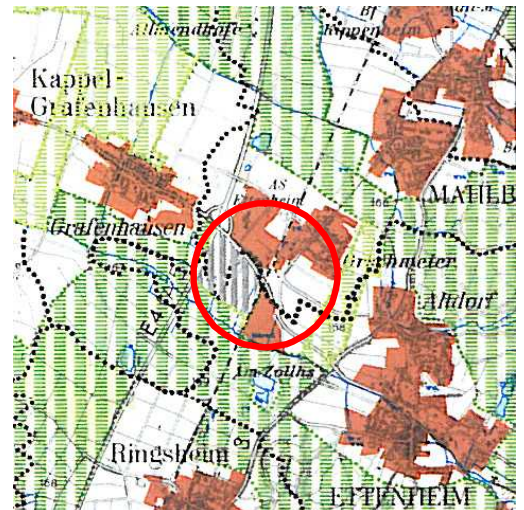
Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da im Zufahrtsbereich des Industriegebietes durch die Ausweisung als Gewerbegebiet eine flexiblere Nutzung der Grundstücke ermöglichen soll.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten I" befindet sich im nordöstlichen Teil des gerade im (1.) Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten I" sowie westlich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten II".

2.0 Übergeordnete Planung und bisheriges Verfahren

2.1 Regionalplan

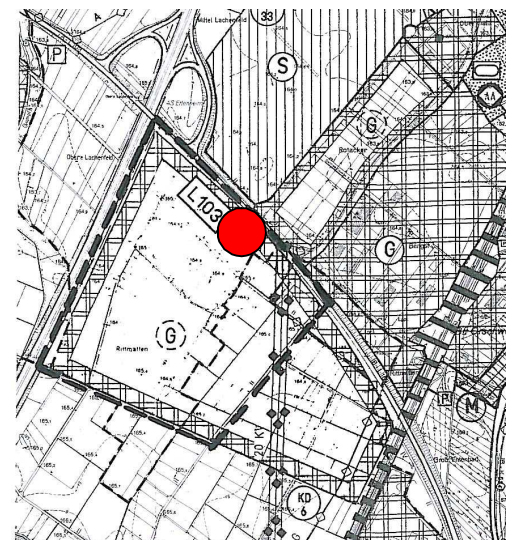
Mit Änderung vom Januar 2000 wurde der Gesamtbereich der Bebauungspläne "Obere Lachenfeld/Rittmatten I+II" (und damit auch der Bereich der 2. Änd.) im Regionalplan RVSO 1995 in der Raumnutzungskarte als Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen dargestellt. In der Begründung heißt es dazu: "Der autobahnnaher Standort ist verkehrlich gut erschließbar und liegt in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten. Die vorgesehene interkommunale Kooperationslösung entspricht dem raumordnerischen Konzentrationsgrundsatz und trägt zu einer Schonung siedlungsnaher Flächen bei."



2.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist rechtswirksam. Sie betrifft die Bebauungspläne "Obere Lachenfeld/Rittmatten I+II". Im nebenstehenden (unmaßstäblichen) Planausschnitt ist der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Obere Lachenfeld/Rittmatten I" gestrichelt umrandet eingezeichnet und der Bereich der 2. Änd. dieses Bebauungsplanes mit einem Punkt gekennzeichnet.

Da sich der Flächenumgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem des Flächennutzungsplanes deckt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht der Genehmigung durch das Landratsamt.



- 2.3 Der Bebauungsplan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" ist seit April 2005 rechtskräftig.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.04.2007. Das Verfahren ruht derzeit.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" wird von dem von den beiden Städten Ettenheim und Mahlberg gebildeten Zweckverband "Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg" im Deckblattverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Erschließung und Vermarktung des Planungsgebietes wird dieses auch als "DYN A5" bezeichnet.

- 2.4 Mit Inkrafttreten der Satzung der 2. Änd. des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" im Geltungsbereich der 2. Änd. des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und vollständig durch die 2. Änd. ersetzt.

- 2.5 Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von der Änderung ist lediglich ein kleiner Teilbereich (0,83 ha) des insgesamt 22,4 ha großen Bebauungsplanes "Obere Lachenfeld/Rittmatten I" betroffen. Zudem bleiben die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung unverändert.

Gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Trägeranhörung abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

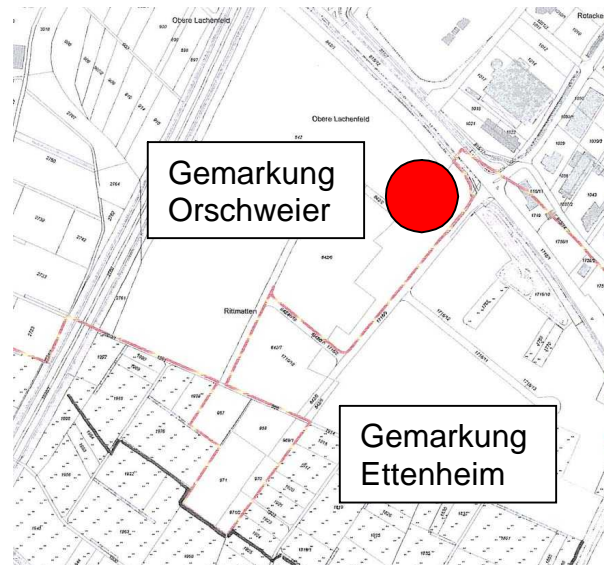
Gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird von der Unterrichtung und Erörterung der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen, da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung auf das Planungsgebiet nur unwesentlich auswirkt.

3.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich kann dem Zeichnerischen Teil entnommen werden.

Das Planungsgebiet wird im Osten durch die neue Erschließungsstraße Planstraße 1 (Zufahrtsstraße ins Planungsgebiet), im Süden durch die neue Erschließungsstraße Planstraße 2, im Westen durch einen vorhandenen Betrieb und im Norden durch die Grünfläche bzw. das gerade imm Bau befindliche Regenrückhaltebecken begrenzt.

Die Größe des Planungsgebietes der 2. Änderung beträgt ca. 0,83 ha und liegt vollständig auf Gemarkung Orschweier der Stadt Mahlberg. (siehe auch nebenstehenden Übersichtsplan). Der Gemarkungsanteil der Stadt Ettenheim befindet sich östlich des Bebauungsplanes.



4.0 Städtebauliche Konzeption

Grundlage sind die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als "Gewerbegebiet" ausgewiesen um somit gegenüber der Ausweisung als Industriegebiet eine flexiblere Nutzung entsprechend der BauNVO zu ermöglichen. So soll neben Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäuden nun auch ausnahmsweise Vergnügungsstätten zulässig sein. Damit soll an die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im nördlich der L 103, unmittelbar gegenüberliegenden Gewerbegebiet Orschweier angeknüpft, in dem sich neben einem Tankhof auch eine Gaststätte befindet.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da dieses Industriegebiet ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Wohnungen können an anderer Stelle auf Gemarkung der Städte Ettenheim und Mahlberg errichtet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der neuen Nutzungszone 1c entspricht dem der angrenzenden Nutzungszonen.

Das Planungsgebiet ist in mehrere Nutzungszonen entsprechend der Höhenentwicklung unterteilt.

Da die maximale Höhenentwicklung der jeweiligen Gebäude durch die Festsetzung der Firsthöhen (bzw. absoluten Höhen) sowie der Grundflächenzahl hinreichend genau definiert ist, und um für die spätere gewerbliche bzw. industrielle Nutzung eine größtmögliche Flexibilität innerhalb einer definierten Gebäudehülle zu ermöglichen, wurde auf die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe, der Wandhöhe bzw. einer Geschossflächenzahl verzichtet.

4.3 Bauweise

Um eine flexible Bebauung der gewerblichen Anlagen sicherzustellen, wurde eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

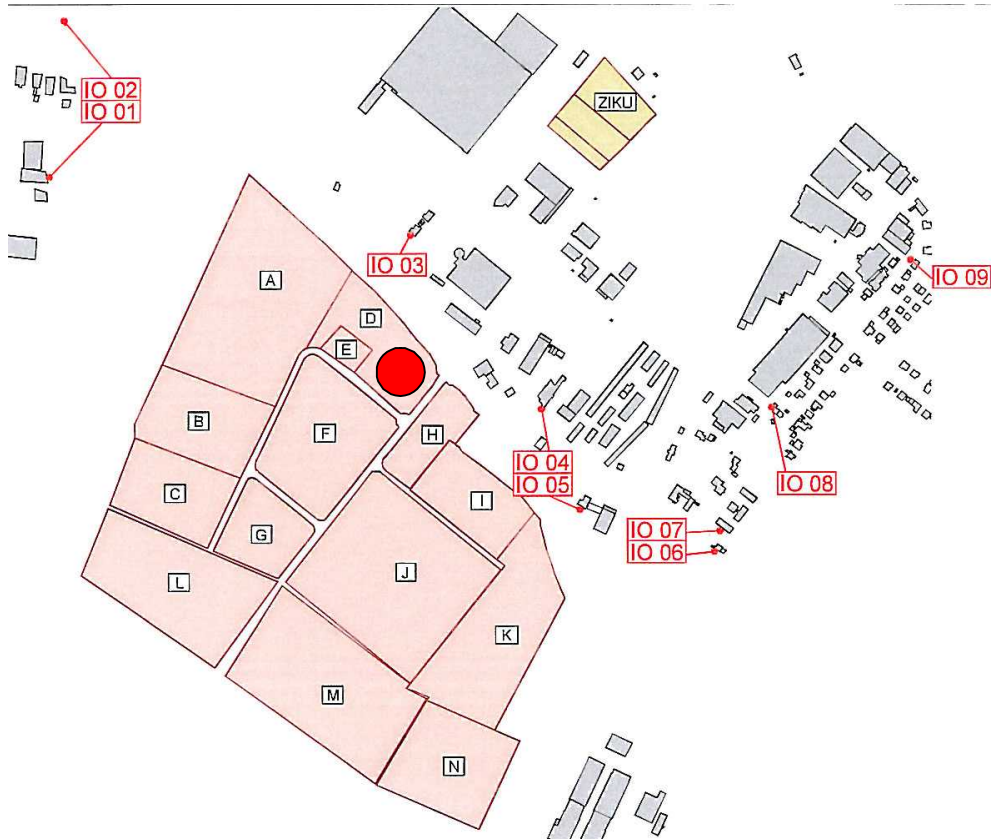
4.4 Verkehr

Das Planungsgebiet der 2. Änderung wird durch eine Haupteerschließungsstraße (Achse 1) an das örtliche Verkehrsnetz (L 103) angebunden. Von dieser zweigt die weitere Erschließungsstraße ab (Achse 2).

Die beiden angeführten Straßenflächen sind bereits hergestellt und liegen nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

4.5 Lärmschutz

Übersichtsplan (aus Schallgutachten Goritzka + Partner, Juni 2007)



Das Schallgutachten des Büros Goritzka + Partner sieht für den Änderungsbereich (Bereich D) Lärmkontingente von 67 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts vor. Der Zweckverband reduziert den Tagwert um 2 dB(A)/m², um so für die umliegenden Flächen mehr Spielraum bezüglich der Kontigentierung zu erhalten.

Der besseren Nachvollziehbarkeit wegen wurde der Bereich der 2. Änderung als D.1 bezeichnet.

5.0 Hochwasserschutz

Aus dem Schreiben des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 16.01.2008 bezüglich Bauen am Gewässer sowie natürlich/fachtechnische abgegrenzte Überschwemmungsgebiete:

„Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22. Dez. 2003 wurden in § 80 die 'hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich' definiert. Das sind Flächen, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden und für die keine oder geringere als gegen hundertjährige Hochwasserereignisse erforderliche Schutzeinrichtungen bestehen, oder die bei einem größeren als einem hundertjährigen Hochwasserereignis bei Versagen der vorhandenen Schutzeinrichtungen überflutet werden; dies gilt jedoch nur bis zur Grenze des Gebietes, das bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen würde.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Diese VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. auch private Heizölverbraucheranlagen. In Gebieten mit Schutzeinrichtungen gegen ein mindestens hundertjähriges Hochwasserereignis gilt für Anlagen der Gefährdungsstufe D: für Neuanlagen: Die Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS sind nach der fachtechnischen Abgrenzung zu erfüllen.

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch der Ettenbach berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass das Abgrenzungsgebiet zumindest bereichsweise als 'hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich' einzustufen ist. Es sind daher die o.g. Anforderungen nach § 10 Abs. 4 VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringssicherheit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

Nach unserer Kenntnis sind für die geplante Maßnahme gegen hundertjährige Hochwasserereignisse ausreichend Schutzeinrichtungen vorhanden.“

Aus diesen Ausführungen ergibt sich die Ausweisung des Geltungsbereiches als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" in der Planfassung sowie in den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie zusätzlich in den planungsrechtlichen Festsetzungen Aussagen bezüglich Neuanlagen bzw. den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Nach Erstellung der Hochwassergefahrenkarte für den Ettenbach könnte bei einem entsprechenden Ergebnis der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr als "hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" ausgewiesen werden.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Aussagen des Ingenieurbüros Wald + Corbe mit Schreiben vom 20.05.2007 zur Hochwassersicherheit des Gesamtgebiets DYNA 5 hingewiesen. Demzufolge wäre "für das nördlich des Ettenbach gelegene Baugebiet DYNA 5 die Hochwassersicherheit für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die südliche Dammkrone stellenweise um weit mehr als 20 cm unter der nördlichen Dammkrone liegt, kann diese Aussage zusätzlich gesichert werden, da bei Extremhochwasser zuerst der südliche Damm überströmt werden würde".

6.0 Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich, da die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass mit der Bebauungsplan-Änderung die Bebauungsmöglichkeit (Versiegelung) innerhalb des Planungsgebietes nicht verändert wird.

7.0 Änderungspunkte gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I"

7.1 Änderung des Zeichnerischen Teils

- Neue Nutzungszone 1c
- Andere Differenzierung der Nutzungszonen hinsichtlich Lärmschutz (Kontingenten)
- Planeinschrieb hinsichtlich der Lage des Geltungsbereiches im "hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich"

7.2 Änderung des Schriftlichen Festsetzungen

(die Änderungspunkte sind in den Schriftlichen Festsetzungen durch Unterstreichung entsprechend kenntlich gemacht)

7.2.1 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- A 8.1 Lage des Geltungsbereiches im „hochwassergefährdeten Gebiet im Innenbereich“
- A 8.2 Ausführung bezüglich Neuanlagen und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Redaktionelle Anpassung hinsichtlich der Nutzungszone 1c und der Art der Nutzung (Gewerbegebiet)

sowie Hinweis auf die nicht die 2. Änderung betreffenden Festsetzungen

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet anstelle von Industriegebiet dabei sind entsprechend der 1. Änd. Wohnungen für Betriebsleiter u.a. nicht zulässig, da ausschließlich gewerbliche/industrielle Betriebe angesiedelt werden sollen
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude sind zulässig
- Vergnügungsstätten sind entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässig.

7.2.2 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

keine Änderungen

7.2.3 Änderung der Hinweise

- Aufführungen zur Altlastenverdachtsfläche entfallen, da nicht im Geltungsbereich der 2. Änderung
- C 1.7 Hinweis bezüglich der Dacheindeckung (nur beschichtete Metalle bei Metalleindeckung)
- C 3.2 Hinweis bezüglich des im Norden benachbarten Wasserschutzgebietes

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Planungsgebiet wird durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung des Ortsnetzes von Ettenheim sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau.

Südlich des Geltungsbereiches der 2. Änd. liegt die Kanalisation bereits in der Planstraße 2.

Der Anschluss erfolgt an das Kanalnetz des Ortsteiles Orschweier der Stadt Mahlberg.

Regenrückhaltung

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wurden in den nördlichen Teilen der Planungsgebiete der Bebauungspläne "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten I + II" jeweils Regenrückhaltebecken errichtet. Der Abfluss daraus erfolgt verzögert nach dem eigentlichen Regenereignis in den nach Norden entlang der Carl-Benz-Straße verlaufenden Rotackergraben des Ortsteiles Orschweier der Stadt Mahlberg.

8.3 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Obere Lachenfeld / Rittmatten I + II" (und somit auch der Geltungsbereich der 2. Änderung) liegt eine Wasserrechtliche Genehmigung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis vom 25.07.2001 vor. Zwischenzeitlich wurde das Regenrückhaltebecken (RHB 2) und Regenklärbecken (RKB 2) entsprechend dem Ausbauumfang des Planungsgebietes in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis ausgeführt. Das Regenrückhaltebecken RHB 1 wurde vor kurzem fertiggestellt.

8.4 Energieversorgung

Zuständig ist die EnBW Regionalzentrum Rheinhausen.

8.5 Gasversorgung

Zuständig ist die Badenova mit Sitz in Lahr.

Nördlich des Planungsgebietes von West nach Ost verlaufende Erdgasleitung (Hochdruckleitung) ist durch die Lage in einer außerhalb des Planungsgebietes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche gesichert.

9.0 Flächenbilanz

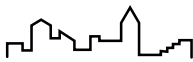
9.1	Gesamtfläche	0,83 ha	
	davon auf		
	- Gemarkung Ettenheim	0 ha	
	- Gemarkung Mahlberg, OT Orschweier	0,83 ha	= 100 %

10.0 Beabsichtige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für die Umlegung, Grenzregelung und die Realisierung weiterer Bauvorhaben.

Freiburg, den 11.12.2007
geändert 26.02.2008

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ fischer.freiburg@t-online.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister und
Vorsitzender des Zweckverbandes
Gewerbepark Ettenheim/Mahlberg