

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

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

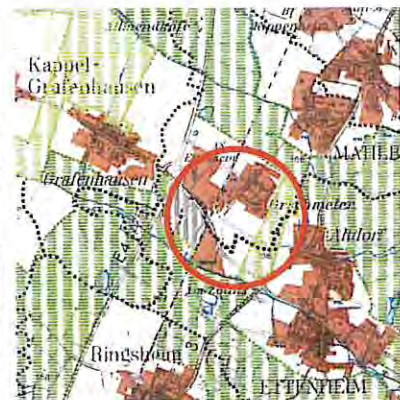
Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da sich die für den Bebauungsplan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II" erstellten Lärmkontingente auch auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auswirken. Darüber hinaus wurden einzelne Festsetzungen mit denen des gerade im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten II" harmonisiert bzw. entfallen entsprechend dem derzeitigen Stand des Ausbaues.

Der Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten I" befindet sich westlich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten II".

2.0 Übergeordnete Planung und bisheriges Verfahren

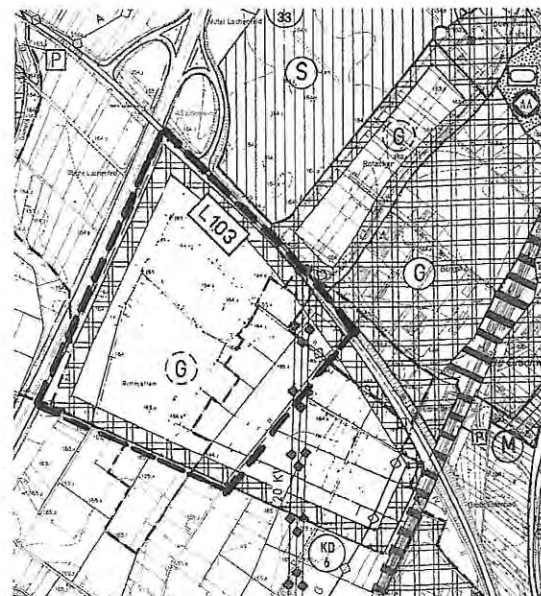
2.1 Regionalplan

Mit Änderung vom Januar 2000 wurde der Bereich 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 (siehe auch nebenstehenden Planausschnitt). Da sich der Flächenumfang der Bebauungsplan-Änderung 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.

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

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

- 2.3 Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte am 18.04.2007. In derselben Sitzung des Zweckverbandes wurde auch der Offenlagebeschluss gefasst.

- 2.4 Mit Inkrafttreten der Satzung wird der rechtskräftige Bebauungsplan-Änderung "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften (gesamter Geltungsbereich) aufgehoben und vollständig durch diesen ersetzt.

- 2.5 Das Änderungsverfahren wird in Abstimmung mit dem Landratsamt nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Mit der Änderung soll nur auf die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II" und dessen Festsetzung bezüglich der Lärmkontigentierung und der Höhenentwicklung des vorhandenen Bauvorhabens im Übergangsbereich der Bebauungspläne I und II reagiert werden.

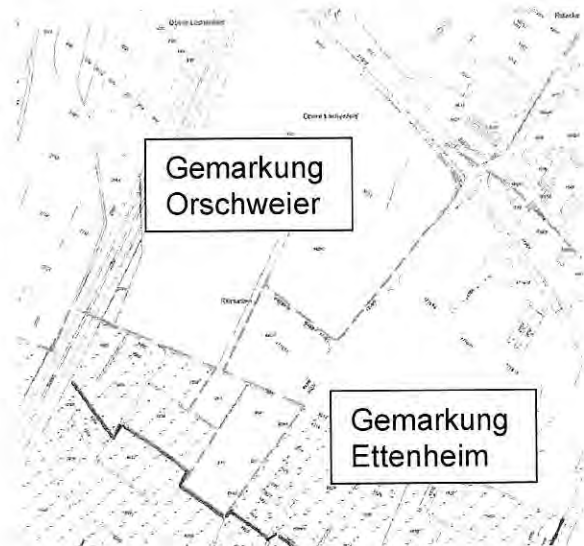
Gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Trägeranhörung abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 Bürgerbeteiligung abgesehen, da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung auf das Planungsgebiet nur unwesentlich auswirkt.

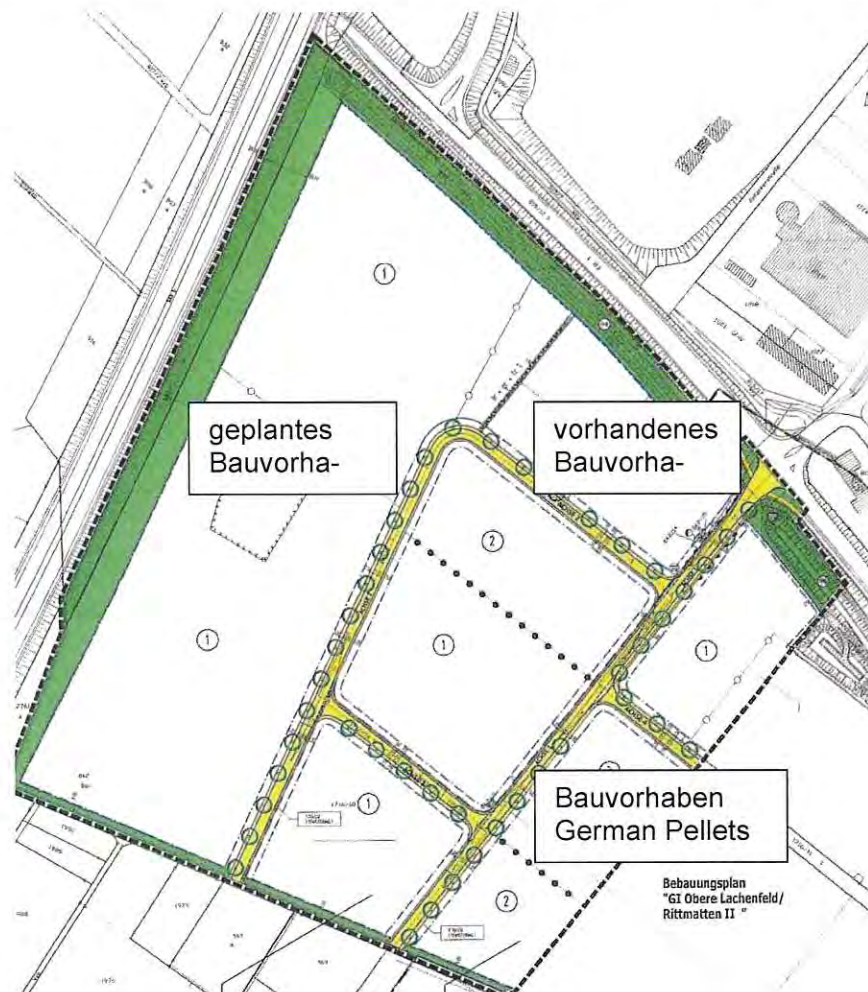
3.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich kann dem Zeichnerischen Teil entnommen werden. Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Landesstraße L 103, im Osten durch den Bebauungsplan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II" (derzeit im Aufstellungsverfahren), im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg und im Westen durch die Autobahn BAB A 5 begrenzt.

Die Größe des Planungsgebietes bzw. Änderungsbereiches beträgt ca. 22,4 ha, wovon ca. 5,63 ha (25 %) auf Gemarkung Ettenheim und ca. 16,77 ha (75 %) auf Gemarkung Orschweier der Stadt Mahlberg liegen (siehe auch nebenstehenden Übersichtsplan). Der Gemarkungsanteil von Orschweier befindet sich im westlichen Teil des Bebauungsplanes.



Zwischenzeitlich wurde in zwei Teilbereich des Bebauungsplan Bauvorhaben (u.a. der Fa. German Pellets) errichtet, ein weiteres ist geplant



4.0 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als "Industriegebiet" ausgewiesen. 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 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 Grünordnung

Zur Verbesserung der Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum werden grünordnerische Festsetzungen bezüglich der Randeingrünung, der Herstellung der öffentlichen Grünflächen sowie zu den Straßenbäumen entlang der Erschließungsstraße getroffen.

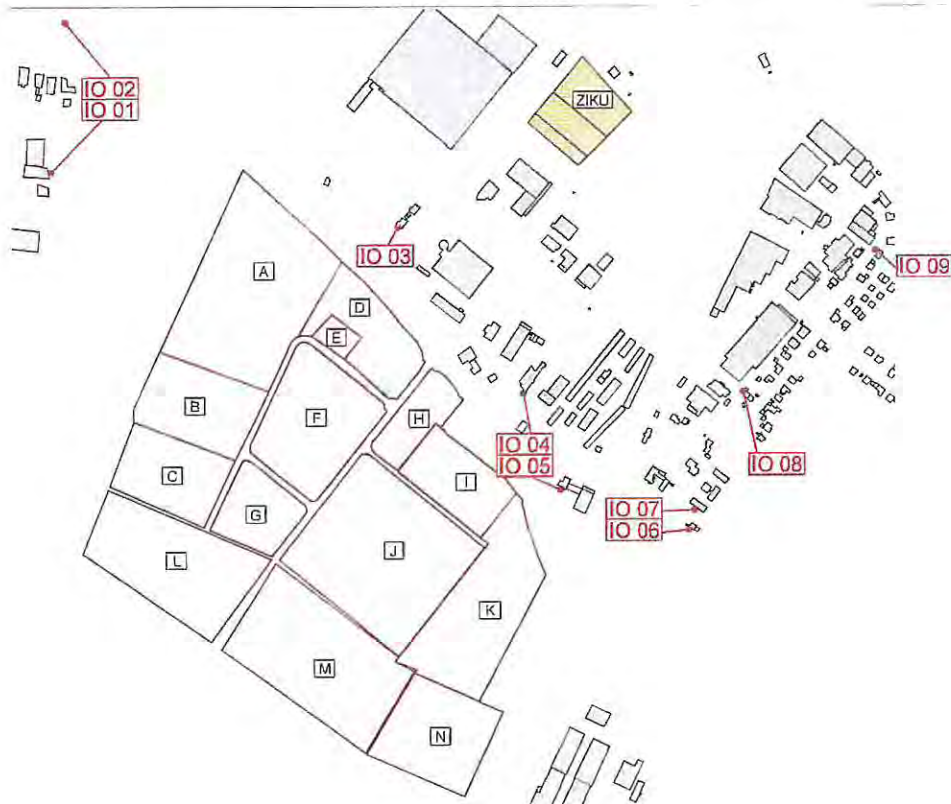
4.5 Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch eine Haupteerschließungsstraße (Achse 1) an das örtliche Verkehrsnetz (L 103) angebunden. Von dieser zweigen jeweils Erschließungsstraßen ab (Achse 2,3 und 4), die im Falle der Achse 4 die Verbindung zum Industriegebiet "Obere Lachenfeld / Rittmatten II" darstellen. Diese Erschließung wurde bereits z.T. (Achse 2 nur teilweise) hergestellt. Die Breite der Haupteerschließungsstraße beträgt 7,0 m, die der Nebeneerschließungsstraßen 7,0 m. Jeweils sind sie mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m und einem einseitigen Längsparkstreifen (mit Bäumen) von 2,5 m angelegt.

4.6 Lärmschutz

Die Bebauungspläne "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I" und "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II" werden der einfachen Lesbarkeit wegen in der Folge als "Rittmatten I" und "Rittmatten II" bezeichnet.

Übersichtsplan (aus Schallgutachten Goritzka + Partner, Juni 2007)



- 4.6.1 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Lärmschutz gehört zu den herausragenden Umweltaspekten in der Bauleitplanung. Die Verpflichtung zur Beachtung des Umweltschutzes gilt nicht nur für die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern auch für seine Änderung, Ergänzung und Aufhebung (§ 1 Abs. 8 BauGB). Im Umweltbericht sind beim „Schutzgut Mensch“ die Auswirkungen durch Lärm besonders zu berücksichtigen.
- 4.6.2 Der Zweckverband ist sich der besonderen Bedeutung des Lärmschutzes in der Bauleitplanung bewusst. Selbstverständlich gehen von der Ausweisung eines Industriegebietes nachteilige Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung aus. In der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass diese Werte nicht zu erheblichen Belästigungen führen und das Maß der Zumutbarkeit nicht

überschreiten. Bereits im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rittmatten I“ wurde eine Lärmuntersuchung durchgeführt. Für den Gewerbelärm wurden im Bebauungsplan „Rittmatten I“ flächenbezogene Schallleistungspegel bestimmt und festgesetzt. Durch diese Festsetzung wurde sichergestellt, dass vom Gewerbegebiet keine unzumutbaren Lärmimmissionen auf die schutzwürdige Umgebungsbebauung ausgehen können.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Rittmatten II“ wurde festgestellt, dass beim Bebauungsplan „Rittmatten I“ die Lärmkontingente zu „großzügig“ verteilt wurden. Die im Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel haben zur Konsequenz, dass bereits durch die zulässige Bebauung und gewerbliche Nutzung in „Rittmatten I“ die Immissionsgrenzwerte in der Nachbarschaft ausgeschöpft werden. Eine gewerbliche Nutzung im Baugebiet „Rittmatten II“ wäre danach nicht mehr zulässig.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Rittmatten II“ muss daher auch der Bebauungsplan „Rittmatten I“ geändert werden. Damit künftig die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Flächen im Geltungsbereich beider Bebauungspläne also östlich der Autobahn, südlich der L 103 und westlich der Rheintalbahn möglich ist, müssen die Lärmkontingente neu verteilt werden. Dies gilt sowohl für den Bebauungsplan „Rittmatten I“ wie auch für den Bebauungsplan „Rittmatten II“. Bei grundsätzlich gleichen Ausgangsparametern (Lärmgrenzwerte) werden die Lärmkontingente auf die gewerblich nutzbaren Flächen neu verteilt. Dies hat zur Konsequenz, dass künftig vom Bebauungsplan „Rittmatten I“ weniger Schall auf die Umgebung ausgehen darf. Dafür erhalten die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rittmatten II“ ihrerseits ein Lärmkontingent. In der Summe ändert sich für die schutzwürdige Bebauung in der Umgebung dadurch nichts. Die zulässigen Lärmkontingente verteilen sich jetzt nur anders. Die einzige tatsächliche Änderung ist die Erhöhung der zulässigen Belastung für Wohngebäude in Wohngebieten um 1 dB. Darauf wird unten noch eingegangen.

- 4.6.3 Zur Festlegung der Lärmkontingente wurde ein aufwändiges Untersuchungs- und Messprogramm durchgeführt. Nach geltendem Recht sind dabei gewerbliche und verkehrliche Immissionen strikt zu trennen. Für den Gewerbelärm einerseits, für Schienen- und Straßenlärm andererseits gelten unterschiedliche Grenzwerte und auch unterschiedliche Berechnungs- bzw. Messverfahren. Für den Gewerbelärm gilt die technische Anleitung zum Schutz vor Lärm von 1998 (TA Lärm); für Straßenverkehrs- und Schienenlärm gelten §§ 41 ff BImSchG und insbesondere die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Eine Orientierungshilfe, die auch unterschiedliche Lärmarten berücksichtigt, ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die ebenfalls heranzuziehen ist. Entsprechend wurde bei der Erarbeitung der Lärmschutzkonzeption für den Bebauungsplan „Rittmatten II“ zunächst der gewerbliche und der verkehrliche Lärm jeweils getrennt betrachtet und bewertet.

Beim Gewerbelärm hat der Lärmgutachter zunächst die Vorbelastung umfassend ermittelt. Diese Untersuchung beschränkt sich nicht nur auf das Industriegebiet Rittmatten. Der Gutachter hat vielmehr alle gewerblichen Lärmquellen nördlich wie südlich der L 103 wie auch östlich und westlich der Eisenbahn berücksichtigt, soweit sie Auswirkungen auf die schutzwürdige Wohnbebauung nördlich der L 103 haben konnten. Ausgehend von dieser vollständigen Erfassung hat er die noch verbleibende mögliche Zusatzbelastung für die einzelnen Immissionsorte ermittelt. Damit konnte der Gutachter die noch vorhandenen „Reserven“ für die weitere Entwicklung der Gewerbebetriebe unter Beachtung der einschlägigen Grenzwerte bestimmen.

Ausgehend von den Erkenntnissen zur Vorbelastung hat der Gutachter im Schallgutachten 2286/07 das Maß der noch möglichen Zusatzbelastung festgelegt. Die noch möglichen Lärmkontingente werden für einzelne Teilflächen (Sektoren) richtungsabhängig festgelegt. Dabei soll die Gesamtbelastung sicherstellen, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 wie auch die Werte der TA Lärm künftig eingehalten werden können. Die Festlegungen des Gutachters werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dahingehend umgesetzt, dass nur Betriebe im Industriegebiet „Rittmatten II“ zulässig sind, deren Emissionen die genannten Kontingente einhalten und nicht überschreiten.

- 4.6.4 Um die Lärmsituation vollständig zu erfassen wurde der Gutachter vom Zweckverband beauftragt, auch den Verkehrslärm rechnerisch zu erfassen. Zur Beurteilung der Gesamtlärmsituation kann nicht nur auf den Gewerbelärm abgestellt werden. Es ist auch der auf die Bebauung einwirkende Lärm von Straßen und Schienenwegen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung Ettenheim-Mahlberg sind im schalltechnischen Bericht Nr. 2348/07 des Ingenieurbüros Goritzka & Partner vom 31.05.2007 niedergelegt. Auch in diesem Gutachten wurden zunächst getrennt nach Verkehrsarten der Lärm ermittelt. An den betrachteten Emissionsorten (IO 6 – IO 9) sind die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV aus dem Straßenverkehr zwar eingehalten. Die Pegel aus dem nächtlichen Straßenverkehr liegen allerdings zwischen 43 dB(A) und 45,2 dB(A).

Deutlich höher ist die Vorbelastung nachts aus dem Schienenverkehr. Hier werden überwiegend Werte um 60 dB(A) nachts erreicht. Während der Straßenverkehr nachts die einschlägigen Grenzwerte (49 dB(A)) einhält, liegt beim Schienenlärm eine massive Überschreitung der Grenzwerte für Wohngebiete vor. Hinsichtlich des Schienenlärms hat der Gutachter nicht nur den Status quo, sondern den geplanten Ausbau der Rheintalstrecke mit 2 weiteren Gleisen berücksichtigt. Wird dieser Ausbau realisiert, so verbessert sich die Lärmsituation nach den Prognoseunterlagen der Deutschen Bahn AG wesentlich. Dies hat seine Ursache darin, dass durch den Ausbau der Strecke Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. In einem weiteren Schritt hat der Gutachter beide Pegel addiert. In Tabelle 4 ist diese Überlagerung sowohl für den heutigen Zustand wie auch für den Planfall (Ausbau 3. und 4. Gleis) dargestellt. Die Tabelle 4 zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau wesentlich überschritten werden.

Die Verkehrslärmuntersuchung zeigt deutlich, dass die entscheidende Störquelle für die Wohnbebauung nicht der Gewerbelärm, sondern vor allem der Schienenverkehr darstellt. Vor diesem Hintergrund war zu prüfen, ob der Wohnbebauung weiterer Lärm zugemutet werden kann.

- 4.6.5 Grundsätzlich gibt es für die städtebauliche Planung keine rechtsverbindlichen Vorgaben, wie Lärm in der Abwägung zu bewältigen ist. Die DIN 18005 ist keine Rechtsvorschrift, sondern ein Regelwerk mit empfehlendem Charakter. Die TA Lärm gilt ebenfalls nicht unmittelbar für die Bauleitplanung. Allerdings ist sie als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift für die baurechtliche Praxis von erheblicher Bedeutung. Wie für das Fachplanungsrecht gilt auch für die Bauleitplanung § 50 BImSchG, mit dem Grundsatz der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzung. Allerdings kollidiert dieser Grundsatz häufig mit anderen baurechtlichen Prinzipien wie beispielsweise dem Vorrang der Innenentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Unter Berücksichtigung der Leitlinien des § 1 BauGB ist festzustellen, dass das geplante Industrie- und Gewerbegebiet Rittmatten eine hervorragende Eignung für die gewerbliche Entwicklung aufweist. Zwar liegt auch dieses Gebiet nicht soweit von der nächstgelegenen Wohnbebauung ab, dass jegliche Konflikte ausgeschlossen sind. Bei den relativ engen Räumen im Rheintal bietet sich Rittmatten jedoch als Erweiterung für gewerbliche Nutzung an. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass nördlich der L 103 bereits eine erhebliche gewerbliche Entwicklung stattgefunden hat. Insofern schließt Rittmatten an diese gewerbliche Entwicklung an, die sich übrigens südlich der L 103 und östlich der Rheintalbahn im Gewerbegebiet Wolfsmatten ebenfalls ausdrückt. Hinzu kommt, dass der Bereich Rittmatten vor allem durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet ist. Das Gebiet liegt zwischen der Autobahn, der L 103 und der Rheintalbahn. Auf Grund der hohen Vorbelastung durch Lärm bietet sich nur eine gewerbliche/industrielle Nutzung an. Das Gebiet ist zugleich verkehrlich ausgezeichnet erschlossen. Auch naturschutzfachlich und landwirtschaftlich hat das Gebiet keinen besonders hohen Stellenwert. Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen eignen sich die Flächen für gewerbliche Nutzung in hervorragender Weise.
- 4.6.6 Über die Festlegung von Zumutbarkeitsgrenzen von Gewerbelärm in der Bauleitplanung ist es Aufgabe des Planungsverfahrens eine angemessene Abwägung zwischen der gewerblichen Entwicklung einerseits und dem Schutz der Bevölkerung vor unzumutbaren Lärmimmissionen andererseits zu finden. Dabei geht der Zweckverband grundsätzlich von der Annahme aus, dass für ein nicht vorbelastetes Baugebiet grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau sowie die Richtwerte der TA Lärm herangezogen werden sollten. Beide Regelwerke gehen für ein nicht vorbelastetes Wohngebiet von Zumutbarkeitsgrenzen von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aus. Kritisch im vorliegenden Fall sind allein die Nachtwerte. Diese bedürfen daher näherer Betrachtung. Unabhängig vom Berechnungsverfahren im Einzelfall ist ein Nachtwert von 40 dB(A) – unter Berücksichtigung der lautesten Nachtstunde – ein Wert, der generell die Zumutbarkeitsschwelle für nächtliche Lärmimmissionen für ein allgemeines Wohngebiet markiert, soweit die Immissionen nicht von Verkehrsanlagen ausgehen.

Ausgehend von diesem „Basiswert“ hat sich der Zweckverband für die Festlegung einer Zumutbarkeitsschwelle für schutzwürdige Wohnbebauung von 41 dB(A) nachts aus folgenden Gründen entschieden:

- 4.6.6.1 Die Wohnbebauung nördlich der L 103 ist nicht nur durch Verkehrslärm, sondern auch durch Gewerbelärm vorbelastet. Nach den Feststellungen des Lärmgutachters überschreiten diese gewerblichen Vorbelastungen die Orientierungswerte nicht. Auf Grund seiner bisherigen Prägung durch die gewerbliche Nutzung in der Umgebung ist diese Bebauung jedoch weniger schutzwürdig als ein gänzlich unvorbelastetes Wohngebiet, bei dem weder eine verkehrliche noch eine gewerbliche Vorbelastung vorliegt.
- 4.6.6.2 Die Wohnbebauung zwischen der BAB A 5 und der Rheintalbahn nördlich der L 103 ist vor allem durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Allein aus dem Straßenverkehr wurden nachts Werte zwischen 43 dB(A) und 45 dB(A) ermittelt. Diese Werte hat der Gutachter nicht nur rechnerisch ermittelt, sondern auch durch Messungen bestätigt. Mit dieser Verkehrsbelastung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 gerade noch eingehalten und die Grenzwerte für Straßenverkehrslärm der 16. BImSchV nicht überschritten. Die Belastung liegt jedoch bereits deutlich über der Vorbelastung durch Gewerbelärm. Allein der Straßenverkehrslärm wird auch künftig die Wohnbebauung höher beaufschlagen als der Gewerbelärm bei einer zulässigen Schallbelastung von 41 dB(A).
- 4.6.6.3 Daneben ist auch die Vorbelastung durch Schienenverkehr zu berücksichtigen. Diese erreicht rechnerisch Werte von bis zu 60 dB(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 15 dB(A) und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um 10 dB(A) überschritten. Im Unterschied zum Straßenverkehrslärm, der eher durch ein kontinuierliches Geräuschspektrum geprägt ist, ist der Schienenverkehrslärm nachts durch einzelne Schallereignisse (vor allem Vorbeifahrpegel der Güterzüge) geprägt. Der Schienenverkehrslärm überlagert daher gewerbliche Lärmquellen nicht so kontinuierlich, wie dies beim Straßenverkehrslärm der Fall ist. Die hohe Belastung durch Güterverkehr nachts lässt eine geringfügige Anhebung des Pegels um 1 dB(A) jedoch als vertretbar erscheinen. Die hohe Schallbelastung durch den nächtlichen Schienenverkehr mindert die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung.
- 4.6.6.4 An dieser Beurteilung ändert der geplante Ausbau der Rheintalbahn um ein 3. und 4. Gleis nichts. Nach der derzeitigen Planung sollen die neuen Gleise im Abschnitt Ettenheim parallel zur Rheintalbahn geführt werden. Dies führt einerseits zu einer weiteren Zunahme der Belastung durch eine höhere Verkehrsfrequenz. Im Ergebnis wird jedoch die Lärmsituation dadurch wesentlich verbessert, dass alle 4 Gleise durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der nächtlichen Schallbelastung und auch der Vorbeifahrpegel. Allerdings wird im Gegenzug die Zahl der Schallereignisse und damit der störenden Vorbeifahrten nicht unerheblich zunehmen. Auch nach dem Ausbau der Rheintalstrecke bleibt die Bahn ein erheblicher Störfaktor.

4.6.6.5 Die Anhebung der Zumutbarkeitsgrenze um 1 dB(A) erscheint dem Zweckverband auch deshalb vertretbar, weil diese eine äußerst geringe Erhöhung darstellt, die kaum oder gar nicht wahrnehmbar ist. Der Zweckverband will sich in dem Streit, welche Erhöhung eines Pegels vom menschlichen Ohr wahrnehmbar ist, nicht einmischen. Nach allgemeiner Auffassung in der wissenschaftlichen und auch juristischen Diskussion steht fest, dass 1 dB(A) als gerade erst wahrnehmbarer Wert angesehen wird. Auf Grund der vorhandenen Vorbelastung ändert sich durch eine Anhebung um 1 dB(A) das Belastungsspektrum der betroffenen Wohnbebauung praktisch nicht.

4.6.7 In der Gesamtabwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft einerseits und der schutzwürdigen Bebauung andererseits entscheidet sich der Zweckverband hier für die weitere Entwicklung des Gewerbes. Wie bereits erwähnt, ist das Gebiet Rittmatten hervorragend für eine industrielle Nutzung geeignet. Die Erschließung ist hervorragend. Die Vorbelastung durch andere Lärmquellen, die dazu führt, dass die Zusatzbelastung aus Rittmatten kaum wahrnehmbar sein wird, lässt eine Anhebung der Orientierungswerte der DIN 18005 als vertretbar erscheinen. Die Beschränkung der gewerblichen Nutzung nachts würde den Planungszielen nicht entsprechen. In zunehmendem Maße ist Voraussetzung der gewerblichen Nutzung in Gewerbe- und Industriegebieten die Möglichkeit, auch nachts zu arbeiten. Gerade für das Gewerbegebiet Rittmatten bietet sich eine nächtliche Nutzung auf Grund der Vorbelastung sowohl durch Gewerbe- wie durch Verkehrslärm an.

Die herausragende Bedeutung des Industriegebietes wird auch durch die Darstellung des Bereiches als Regional bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen im Regionalplan RVSO unterstrichen, wobei insbesondere der autobahnnaher Standort, die unmittelbare Nähe zu vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten sowie die interkommunale Kooperation herausgehoben wird.

5.0 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.

6.0 Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten I"

6.1 Änderung des Zeichnerischen Teils

- Andere Differenzierung der Nutzungszonen hinsichtlich Lärmschutz (Kontingenten)
- Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe entfällt um eine flexiblere gewerbliche Bebauung zu ermöglichen
- Leitungsrecht im Nordosten entlang Achse 1 (Zufahrtsbereich von L 103) entfällt, da Leitung in Achse 1 verlegt

6.2 Änderung des Schriftlichen Festsetzungen

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

6.2.1 Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- Wohnungen für Betriebsleiter u.a. nun nicht zulässig, da ausschließlich gewerbliche/industrielle Betriebe angesiedelt werden sollen (damit entfällt auch Festsetzung zur Beschränkung der Anzahl der Wohnungen)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig
analog zu Beb.plan "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten II"
- Ergänzung zu Bauen im Grundwasser
analog zum Beb.plan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II"
- Festsetzung Bezugspunkt Firsthöhe
analog zum Beb.plan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II"
- Aussagen zur Lärmkontigentierung
analog zum Beb.plan "Industriegebiet Obere Lachenfeld / Rittmatten II"
- Festsetzung zu oberirdischer Leitung entfällt (da in Straße verlegt)
- Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen entsprechend Ausführung redaktionell geändert

6.2.2 Änderung der Örtlichen Bauvorschriften

keine Änderungen

6.2.3 Änderung der Hinweise

- Abwasserbeseitigung nachrichtlich, da Genehmigung vorliegt

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Kanalnetz (in Achse 1, 3, 2 z.T. und 4) wurde bereits hergestellt.

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

Regenrückhaltung

Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wurde im nördlichen Teil des Planungsgebietes des Bebauungsplanes "Industriegebiet Obere Lachenfeld/Rittmatten II" ein 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.

7.3 Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Obere Lachenfeld / Rittmatten I + II" 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.

7.4 Energieversorgung

Zuständig ist die EnBW Regionalzentrum Rheinhausen.

7.5 Gasversorgung

Zuständig ist die Badenova mit Sitz in Lahr.

Die im nördlichen Teil des Planungsgebietes von West nach Ost verlaufende Erdgasleitung (Hochdruckleitung) ist durch die Lage in der öffentlichen Grünfläche gesichert. Die im nördlichen Teil des Planungsgebietes verlaufende Erdgasleitung (Hochdruckleitung) befindet sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche.

8.0 Flächenbilanz

8.1	Gesamtfläche	22,40 ha = 100,0 %
	Verkehrsfläche	1,45 ha = 6,5 %
	Öffentliche Grünfläche (incl. Regenrückhaltung)	1,92 ha = 8,6 %
	Private Grünfläche	1,12 ha = 5,0 %
	Nettobaufläche gesamt	17,91 ha = 79,9 %
8.2	Gesamtfläche	22,40 ha = 100,0 %
	davon auf	
	- Gemarkung Ettenheim	5,63 ha = 25 %
	- Gemarkung Mahlberg, OT Orschweier	16,77 ha = 75 %

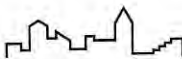
9.0 Beabsichtige Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sowie für die Realisierung weiterer Bauvorhaben.

Freiburg, den 18.04.2007
Geändert 26.06.2007

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