



Stadt Mahlberg
Ortsteil Orschweier

Bebauungsplan „Lückenmatt-West“

Begründung

Fassung zur Satzung

4. Dezember 2008

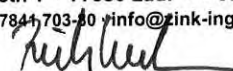
Mahlberg, 16. Dez. 2008


Dietmar Benz
Bürgermeister

Lauf, 04.12.2008 Kr/Zim/Schn-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 info@zink-ingenieure.de



Inhalt:	Seite
1. EINFÜHRUNG	4
1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG.....	4
2. AUSGANGSSITUATION	4
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	4
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG	4
2.3 ERSCHLIEßUNG	5
2.4 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN	5
2.5 VER- UND ENTSORGUNG	5
2.6 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT.....	5
2.6.1 <i>Topographie</i>	5
2.6.2 <i>Bodenverhältnisse und Grundwasser</i>	5
2.6.3 <i>Naturraum und landschaftliche Gegebenheiten</i>	5
2.6.4 <i>Lärmschutz</i>	6
2.6.5 <i>Altlasten</i>	6
2.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
3. PLANUNGSBINDUNGEN	7
3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	7
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	7
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	7
3.4 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN DER GEMEINDE.....	8
3.5 FACHPLANUNGEN	8
3.6 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE.....	8
4. PLANUNGSKONZEPT	9
4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
4.2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	9
4.3 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
5. PLANINHALT	9
5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	9
5.1.1 <i>Art der Nutzung</i>	9
5.1.2 <i>Maß der Nutzung</i>	11
5.1.3 <i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN, GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	11
5.2.1 <i>Anschluss an Hauptverkehrsstraßen</i>	11
5.2.2 <i>Inneres Erschließungssystem</i>	12
5.2.3 <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	12
5.3 LÄRMSCHUTZ	12
6. UMWELTPRÜFUNG.....	15

7. UMWELTBELANGE/UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	18
7. VORBEMERKUNG	18
7.1 BESTANDSBESCHREIBUNG	18
7.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	18
7.2.1 Menschen	19
7.2.2 Landschaft und Erholung	19
7.2.3 Boden und Wasser	19
7.2.4 Klima und Luft	20
7.2.5 Pflanzen, Tiere	20
7.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	20
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
8.1 AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN	20
8.2 VERKEHR	21
8.3 VER- UND ENTSORGUNG	21
8.3.1 Stromversorgung	21
8.3.2 Gasversorgung	21
8.3.3 Wasserversorgung	21
8.3.4 Entwässerung	21
8.4 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	22
8.5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN	22
8.6 KOSTEN UND FINANZIERUNG	22
9. FLÄCHENBILANZ	23
10. VERFAHREN	23
11. RECHTSGRUNDLAGEN	24

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Orschweier und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1100, 1101, 1103, 1109/1, 1109/3, 1112, 1113 und 1118 der Gemarkung Orschweier.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt etwa 2,46 ha.

Begrenzt wird das Planungsgebiet

- im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 1118 (Bahngelände Deutsche Bahn AG),
- im Süden durch die Grundstücke Flst. Nr. 1061, 1080/10, 1080/8 und 1080/12,
- im Westen das Grundstück Flst. Nr. 1059 (Carl-Benz-Straße) und
- im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 1121 und 1130 (Sportgelände SC Orschweier),

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

In Mahlberg stehen nur noch wenige gewerblich nutzbare Grundstücke zur Verfügung. Um Grundstücke für Gewerbebetriebe bereitstellen zu können, soll der Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ aufgestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Orschweier und ist von drei Seiten von Gewerbegebieten umgeben. Westlich und südlich schließen bestehende Gewerbegebiete an und östlich der Bahnlinie Karlsruhe-Basel befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet. Im Osten beginnt in etwa 250 m Entfernung die Wohnbebauung der Buckstraße. Der Bahnhof Orschweier liegt in Luftlinie etwa 350 m südlich.

Nördlich des Planungsgebietes liegen die Sportplätze des Sportclub Orschweier.

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich, vor allem ackerbaulich, genutzt.

2.3 Erschließung

Die Erschließungsstraße „Im Bengst“ im Süden ist noch nicht endgültig hergestellt und endet auf der Höhe des Grundstückes Flst.Nr. 1080/11. Westlich des Planungsgebietes verläuft die „Carl-Benz-Straße“.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Planungsgebiet sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Sportgelände des Sportclub Orschweier.

2.5 Ver- und Entsorgung

Ein Abwassersammler des Abwasserzweckverbandes mit einem Durchmesser von 1200 mm (DN 1200) quert das Gelände von Ost nach West. Parallel hierzu verläuft eine Wasserversorgungsleitung mit einem Durchmesser von 150 mm (DN 150).

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

2.6.1 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben. Nördlich des Planungsgebietes verläuft zum Sportgelände eine Böschung von etwa 1,0 m bis 1,5 m, der Sportplatz liegt bei etwa 165,60 m+NN.

2.6.2 Bodenverhältnisse und Grundwasser

Der mittlere Grundwasserstand beträgt etwa 161,80 m+NN.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kaiserwald“ der Wassergewinnungsanlage der Stadt Lahr.

2.6.3 Naturraum und landschaftliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt am Übergang von der Vorbergzone in die Niederterrasse des Oberrheingraben.

Landschaftlich wird der Bereich sehr stark durch die umgebende gewerbliche Bebauung sowie die östlich verlaufende Bahnlinie geprägt.

An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich im Böschungsbereich zum Sportgelände des Sportclub Orschweier ein Feldgehölz.

2.6.4 Lärmschutz

Gewerbelärm - Immissionen

Westlich des Planungsgebietes befindet sich im Gewerbegebiet „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ ein Gewerbebetrieb mit 24-h-Betrieb/Drei-Schicht-Betrieb. Die dadurch entstehenden Immissionen sind im Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ zu berücksichtigen. Entlang der Carl-Benz-Straße sind deshalb Betriebswohnungen auszuschließen.

Schienenlärm – Immissionen

Östlich des Planungsgebietes verläuft die derzeit noch zweigleisig ausgebaute Bahnlinie Karlsruhe-Basel. Bis zum Jahr 2020 ist der viergleisige Bahnausbau auch in diesem Streckenabschnitt vorgesehen. Als Alternativen werden derzeit verschiedene Varianten einer autobahnparallelen Trasse und der viergleisige bahnparallele Ausbau der bestehenden Trasse untersucht.

Der Betrieb der Eisenbahnstrecke führt zu Geräuschemissionen, die je nach konkretem Einzelfall Schäden, Gefahren, Nachteile oder auch nur Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft verursachen können.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Beurteilung der Geräuschemissionen die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau heranzuziehen. Darüber hinaus sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) die bei Neu- und Ausbauten von Schienenwegen einzuhaltenden Grenzwerte festgelegt, deren Einhaltung schädliche Umwelteinwirkungen vermeiden soll. Die Grenzwerte betragen für Gewerbegebiete tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A).

Gewerbelärm – Emissionen

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen dem geplanten Gewerbegebiet „Lückenmatt-West“ und schutzbedürftiger Wohnbebauung (Buckstraße) ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu untersuchen, ob durch die gewerbliche Nutzung in der Nachbarschaft unzulässige Lärmeinwirkungen verursacht werden. Für das Planungsgebiet wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, Projekt 677/1 vom 08. Dezember 2008, Anlage Nr. 4) durchgeführt, deren Ergebnisse als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden.

2.6.5 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich keine bekannten Altlasten. Nördlich jedoch grenzt die Altablagerung „Lückenmatt 1“ an. Von 1955 bis 1984 wurden hier im Wesentlichen Bauschutt und Erdaushub deponiert und teilweise wohl auch Hausmüll. Seit Abschluss der Verfüllung 1984 wird die Fläche als Sportplatz genutzt. In den Jahren 1993 und 1994 wurde die Altablagerung bezüglich Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht.

Hierbei wurde eine geringe Grundwasserverunreinigung festgestellt, die jedoch unter den gesetzlichen Grenzwerten bzw. empfohlenen Prüfwerten liegt. Eine Beeinträchtigung des Planungsgebietes „Lückenmatt-West“ durch die Altablagerung „Lückenmatt 1“ kann ausgeschlossen werden.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind im Eigentum der Stadt Mahlberg.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft.

Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die weder dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden können noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen.

Zur Vorbereitung der Bebaubarkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grund der Lage im Siedlungsbereich des Ortsteils Orschweier handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Mahlberg ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 als Gemeinde mit Eigenentwicklung innerhalb der Entwicklungsachse (Bühl) – Offenburg – Lahr – Emmendingen – Freiburg – Müllheim/Neuenburg (Rheinübergang) – (Lörrach/Weil am Rhein) festgelegt.

Außerdem ist Mahlberg als Standort für die gewerbliche und, durch ökologische und siedlungsstrukturelle Randbedingungen eingeschränkte, industrielle Entwicklungsmöglichkeit, festgelegt.

3.3 Flächennutzungsplanung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim zu berücksichtigen. Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet seit mehreren Jahren als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

Aufgrund der Probleme im interkommunalen Industriegebiet DYN A5 wird vom Zweckverband DYN A5 eine Lärmkontingentierung vorgenommen. Sofern diese Geräuschkontingentierung Auswirkungen auf das Baugebiet „Lückenmatt-West“ hat, soll sie im Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ berücksichtigt werden.

3.5 Fachplanungen

Neu- und Ausbaustrecke Karlsruhe – Basel

Für die Neu- und Ausbaustrecke der Rheintalbahn läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren. Orschweier befindet sich im Planfeststellungsabschnitt „7.3 Lahr – Mahlberg“. Die beiden neuen Gleise sind im gesamten Streckenabschnitt in Parallellage zur bestehenden Rheintalbahn geplant. Sie sollen auf der Westseite der bestehenden Gleise verlaufen.

Zu der im Planfeststellungsverfahren vorgelegten Planung zum Neu- und Ausbau der Rheintalbahn gibt es mehrere Alternativ- und Verbesserungsvorschläge. Die Vorstellungen der betroffenen Gemeinden zur künftigen Trassenführung zwischen Offenburg und Riegel gehen allerdings stark auseinander. Ein Teil der Gemeinden favorisiert die beantragte bahnparallele Trasse, jedoch mit Verbesserungen im Lärmschutz, andere, auch die Stadt Mahlberg, geben einer autobahnparallelen Trasse den Vorzug.

Ortsumfahrung Kippenheim - Orschweier- Kenzingen

Zwischen Kenzingen und Ringsheim wurde die Ortsumfahrung westlich der Bahnlinie realisiert. Im Zuge des Aus- und Neubaus der Rheintalbahn soll die Ortsumfahrung zwischen Ringsheim und Orschweier westlich der Bahnlinie ebenfalls gebaut werden. Die Carl-Benz-Straße ist hierbei im Bereich Orschweier als Teilstück der neuen Ortsumfahrung vorgesehen.

3.6 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Im südlichen Teilbereich (Grundstück Flst. Nr. 1100) überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lückenmatt-West“ den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bengst-Norderweiterung“. Im Bereich der Überlagerung wird der Bebauungsplan „Bengst-Norderweiterung“ aufgehoben.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Hintergrund ist, dass ein Abwassersammler sowie eine Wasserversorgungsleitung das Planungsgebiet von Ost nach West queren, deren Verlegung hohe Kosten verursachen würde.

Der Anspruch an die Erschließung des Planungsgebietes besteht darin, dass die beiden Leitungen nicht verlegt werden sollen und trotzdem noch bebaubare Grundstücke entstehen.

In der gewählten Variante soll die Straße „Im Bengst“ nach Norden verlängert und an die westlich verlaufende Haupteerschließungsstraße „Carl-Benz-Straße“ angeschlossen werden. Die Trasse der Erschließungsstraße wird hierbei zum Einen durch den Anschlusspunkt im Süden und zum Anderen durch die Lage des Abwassersammlers und der Wasserleitung vorgegeben.

Vorgesehen ist, bei Bedarf eine Stichstraße nach Osten zu ergänzen, wenn kleinere Baugrundstücke nachgefragt werden.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist, gewerbliche Baugrundstücke für produzierende und verarbeitende Betriebe bereitzustellen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche, der östliche Teilbereich als Bahnanlage dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erforderlich.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Die Baugrundstücke im Planungsgebiet werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Ausgeschlossen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Das Planungsgebiet soll von produzierenden und verarbeitenden Betrieben genutzt werden, deshalb werden die Einschränkungen vorgenommen.

Im benachbarten Gewerbegebiet „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ besteht ein Gewerbebetrieb mit Nachtarbeit. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, werden entlang der Carl-Benz-Straße Betriebswohnungen ausgeschlossen. Außerdem ist das Planungsgebiet Geräuscheinwirkungen durch den Bahnbetrieb der Rheintalbahn ausgesetzt, wobei hier in Zukunft mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen zu rechnen ist. Aus diesem Grund werden auch im östlichen Teilbereich Betriebswohnungen ausgeschlossen. Einzig auf der Teilfläche westlich bzw. südlich der Planstraße ist betriebsbezogenes Wohnen zugelassen.

Durch die gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet werden Geräuschemissionen verursacht, die zu Konflikten mit anderen Nutzungen, insbesondere Wohnen, führen können. Diese Konflikte können entweder durch eine räumliche Trennung der Gewerbe- und Wohnnutzung oder die Festlegung von Pegelwerten für gewerbliche Geräusche vermieden werden.

Etwa 250 m östlich des Planungsgebietes befindet sich die nächste Wohnbebauung in der Buckstraße. Durch die mögliche Nutzung im Gewerbegebiet „Lückenmatt-West“ darf hier keine unzulässige Lärmeinwirkung verursacht werden. Aus diesem Grund wurden die zulässigen Geräuschemissionen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Heine + Jud, Projekt 677/1 vom 08. Dezember 2008, Anlage Nr. 4) ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Geräuschkontingente betragen von 06.00 bis 22.00 Uhr (tags) 63 dB(A)/m² Grundstücksfläche und von 22.00 bis 06.00 Uhr (nachts) 45 dB(A)/m² Grundstücksfläche.

Für die Gewerbebetriebe ergeben sich durch die vorgenommene Geräuschkontingentierung insbesondere im Nachtzeitraum gewisse Einschränkungen. Beispielsweise sind Betriebe mit Nachtanlieferung nur mit erheblichen Schallschutzmaßnahmen möglich. Produzierende Betriebe können nachts unter Berücksichtigung von Maßnahmen (z. B. ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, geschlossene Fenster, Maßnahmen beim Schichtwechsel) aber durchaus tätig sein. Tagsüber entsprechen die festgesetzten Emissionskontingente einer üblichen Nutzung in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente werden insbesondere Betriebe mit Nachtarbeit höhere Ausgaben für Schallschutzmaßnahmen haben. Um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden, ist die Einschränkung der Geräuschemissionen notwendig. Somit sind mögliche anfallende höhere

Kosten der Gewerbebetriebe für Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der benachbarten Wohnnutzung gerechtfertigt.

Die im Bebauungsplan Lückenmatt-West vorgesehene Lärmkontingentierung führt dazu, dass im nächsten allgemeinen Wohngebiet (Buckstraße 17) die Beurteilungspegel aufgrund der Belastung durch den Bebauungsplan Lückenmatt-West tags bei 43 dB(A) und nachts bei 25 dB(A) liegen, also 12 bzw. 15 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, Projekt 677/1 vom 08. Dezember 2008). Aufgrund der logarithmischen Dezibelskala wirken sich Pegel, die mehr als 10 Dezibel unter dem Richtwert liegen, bereits rechnerisch nicht mehr auf Überschneidungen des Richtwertes aus. Selbst wenn somit durch die Lärmemissionen des Gebietes DYN A5 in der Buckstraße 17 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht oder gar überschritten würden, würde ein zusätzlicher Immissionsbeitrag aus dem Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ diese Werte nicht ändern. Das bedeutet, dass zwischen den Baugebieten „Lückenmatt-West“ und „DYN A5“ kein Konkurrenzverhältnis um Lärmkontingente, weder hinsichtlich benachbarter Wohn-, noch Gewerbeflächen besteht.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zum Schutz des Grundwassers soll die Unterkante der Gebäude über dem höchsten bekannten Grundwasserstand von 164,50 m +NN liegen. Wenn der höchste bekannte Grundwasserstand unterschritten wird, ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung zugelassen werden, hierzu ist jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Planungsgebiet sollen Gebäude auch mit mehr als 50 m Länge zulässig sein. Um flexibel auf Bauwünsche reagieren zu können, wird abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 100 m festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

5.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Planungsgebiet wird an die Carl-Benz-Straße sowie die Straße Im Bengst angeschlossen. Die Baugrundstücke dürfen jeweils nur eine Zufahrt mit einer Breite von bis zu 7 m erhalten, um die Grünfläche entlang der Carl-Benz-Straße zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche freizuhalten. Die Carl-Benz-Straße stellt hierbei die Haupteerschließungsstraße des Gewerbegebietes dar.

Um eine Gefährdung des fließenden Verkehrs in der Carl-Benz-Straße zu vermeiden, müssen Stellplätze von Gewerbebetrieben über gemeinsame Zufahrten an die Carl-Benz-Straße angeschlossen werden. Senkrecht zur Carl-Benz-Straße angeordnete Stellplätze sind hier nicht zulässig. Entlang der Straße „Im Bengst“ werden in dieser Hinsicht keine Einschränkungen gemacht.

5.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Hier-von sollen 1,50 m für einen Gehweg und 0,50 m als Schrammbord ausgebaut werden. Dadurch ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,00 m.

5.2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Planungsgebiet wird von einem Abwassersammler sowie von einer Wasserlei-tung gequert. Die Trasse dieser beiden Leitungen muss mit einem Leitungsrecht belegt werden. Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet eine bauliche Nutzung die-ser Flächen zulässig. Die Vorgaben müssen dann mit dem Leitungsträger, Abwas-serzweckverband Südliche Ortenau, Ettenheim, abgestimmt werden. Durch even-tuelle Maßnahmen zur Sicherung der Leitungen können auf Grundstückseigentü-mer bzw. Bauherren höhere Kosten zukommen.

Im Bereich der Bahnanlagen steht die Querung der Bahntrasse mit einer Abwas-ser- und einer Wasserleitung der Bahnplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die „doppelte“ Inanspruchnahme dieser Fläche durch unterschiedliche Planungsträger im Kreuzungsbereich der verschiedenen Infrastruktureinrichtungen ist nicht nur üb-lich, sondern sogar notwendig, weil ohne sie die verschiedenen Infrastrukturnetze nicht nebeneinander existieren könnten. Es besteht somit sowohl ein Bedürfnis für die Sicherung der Leitungen – gerade im Hinblick auf die laufende Bahnplanung – als auch die rechtliche Möglichkeit, weil die Kreuzung als solche den Bahnbetrieb weder ausschließt noch erschwert.

5.3 Lärmschutz

Das Planungsgebiet wird Geräuscheinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb der Rheintalbahn ausgesetzt. Bei der Ausweisung von Baugebieten soll die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ herangezogen werden. Je nach Baugebiet sind hier Orientierungswerte angegeben, bei deren Einhaltung keine Lärmkonflikte zu er-warten sind. Für die mögliche Verkehrslärmbelastung in Gewerbegebieten liegen

die Orientierungswerte bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Im Bebauungsplan muss untersucht werden, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zu be-rücksichtigen ist, dass aktive (Lärmschutzwände oder -wälle) passiven Schall-schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) grundsätzlich vorzuziehen sind.

Für die westlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiete in der Ortslage von Orschweier sind gemäß den Planfeststellungsunterlagen nur für die Ausbaustrecke, nicht aber für die Neubaustrecke Lärmschutzwände vorgesehen. Das bedeutet, dass in diesem Bereich nur bedingt mit einer Reduzierung der Geräuschemissionen im Zuge des Neu- und Ausbaus gerechnet werden kann.

Vom Ingenieurbüro für Umweltplanung Heine + Jud, Stuttgart, wurden die Pegelwerte anhand überschlägiger Berechnungen abgeschätzt, die nach dem Ausbau entlang der Bahnlinie vorherrschen werden. Dieser Betrachtung liegen folgende Planfälle zu Grunde:

1. Ausbauplanung der Bahn AG für das Prognosejahr 2015 (entsprechend den Planfeststellungsunterlagen)
Es ist mit Beurteilungspegel von tags und nachts am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes von rund 68 dB(A) zu rechnen. Am westlichen Rand betragen die Pegelwerte tags und nachts rund 63 dB(A). Im Bereich der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für einen Gewerbebetrieb treten Pegelwerte tags und nachts um 64 dB(A) auf.
2. Ungünstigster Belastungsfall: Antragstrasse zur Ausbauplanung (Prognose 2025), ohne Ansatz „Besonders überwacht Gleis“
Es ist mit ca. 3 dB(A) höheren Pegelwerten zu als im o.g. genannten Fall rechnen. D.h. mit Beurteilungspegel von tags und nachts am östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes von rund 71 dB(A) und am westlichen Rand tags und nachts rund 66 dB(A). Im Bereich der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für einen Gewerbebetrieb treten Pegelwerte tags und nachts um 67 dB(A) auf.

Das bedeutet, dass die für ein Gewerbegebiet geltenden Orientierungswerte überschritten sind, wobei die Überschreitung im Nachtzeitraum mit bis zu 13-16 dB(A) besonders hoch ist. Zu untersuchen ist deshalb, welche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ergriffen werden können.

Das Gewerbegebiet „Lückenmatt-West“ grenzt auf einer Länge von etwa 100 m an die Bahnlinie an. Um einen wirksamen aktiven Lärmschutz zu ermöglichen, wäre aber ein weitaus längerer Abschnitt mit einer Lärmschutzwand zu versehen. Ein Lärmschutzwall scheidet wegen seines hohen Platzbedarfes aus. Aufgrund dieses unverhältnismäßig hohen Aufwandes ist ein Schutz des Gewerbegebietes durch eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall wirtschaftlich nicht vertretbar.

Wegen der starken Geräuscheinwirkung im Nachtzeitraum ist es erforderlich, im größten Teil des Planungsgebietes Betriebswohnungen auszuschließen. Andere Aufenthaltsräume, wie beispielsweise Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Büroräume können im Gewerbegebiet aber errichtet werden, auch in den stärker geräuschbelasteten Bereichen entlang der Bahnlinie.

Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgesehen. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, hierbei gilt:

- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) sollten zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden,
- weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sollten sich an den lärmbelasteten Seiten befinden.

Maßgeblich bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist die DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau‘. Nach dieser DIN 4109, Abschnitt 5.1, werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen. Werden die Beurteilungspegel berechnet, so sind zu dem errechneten Wert für den Tag (6.00-22.00 Uhr) 3 dB(A) zu addieren (DIN 4109, Abschnitt 5.5). Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ liegt 3 dB(A) über den im Gewerbegebiet abgeschätzten Beurteilungspegeln. Im östlichen Teil des Planungsgebiet liegt der maßgebliche Außenlärmpegel bei 71 dB(A) (Ausbauplanung Deutsche Bahn AG) bzw. 74 dB(A) (ungünstigster Belastungsfall), im Bereich der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung bei 67 dB(A) (Ausbauplanung) bzw. 70 dB(A) (ungünstigster Belastungsfall).

Die Berechnung der erforderlichen Schalldämm-Maße von Fenstern und Außenwänden von schutzbedürftige Räume wie Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Büroräume erfolgt in der Regel nach DIN 4109. Entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels und der jeweiligen Raumnutzungsart können somit die bei der Errichtung von Gebäuden erforderlichen Schalldämmmaße ermittelt werden. Im vorliegenden Fall liegen die am stärksten belasteten Fassaden bei beiden Belastungsfällen in folgenden Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:

- Lärmpegelbereich IV im Bereich der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für einen Gewerbebetrieb. Es sind voraussichtlich Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 27191 erforderlich.
- Lärmpegelbereich V im östlichen Teil des Baugebietes. An den Gewerbebetrieben, sollten sich hier Büros befinden, sind voraussichtlich Fenster der Schallschutzklasse erforderlich.

Die Auslegung erfolgt „streng genommen“ nach DIN 4109 anhand des Tagpegels, erhöhte Immissionen nachts werden nicht berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist jedoch mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen zu rechnen, deshalb wird die Schalldämmung von Außenbauteilen an Schlafräumen auf den Lärmpegelbereich VI ausgelegt. Die Schalldämmung von Außenbauteilen an Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen wird im gesamten Planungsgebiet auf den Lärmpegelbereich V ausgelegt, weil neben der Bahnlinie noch weitere Schallquellen auf das Gewerbegebiet einwirken.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung). Lüftungseinrichtungen sind im vorliegenden Fall an allen Schlafräumen zu empfehlen.

5.4 Pflanzbindungen

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes muss je 1.500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden. Außerdem sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bepflanzt werden.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die zu erwartenden Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ausgeglichen; es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.6 Versorgungsflächen

Um die Stromversorgung im Planungsgebiet sicherstellen zu können, muss eine zusätzliche Transformatorenstation errichtet werden, da weiterhin mit einer Steigerung des Strombedarfs in diesem Ortsbereich gerechnet werden muss. Der genaue Standort und die bauliche Gestaltung werden mit der Gemeinde noch näher festgelegt. Da der Zeitpunkt für den Bedarf der Erschließung und der genaue Standort ungewiss sind, wurde vereinbart, dass die Errichtung einer Transformatorenstation beachtet, ein genauer Standort im Bebauungsplan aber nicht aufgenommen wird.

5.7 Gestaltungsregelungen

Zulässig sind im Planungsgebiet alle Dachformen mit Dachneigungen bis zu 24°, um einen großen Spielraum für Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Außerdem werden Regelungen zu Einfriedungen getroffen, um insbesondere entlang öffentlicher Verkehrsflächen ein entsprechendes Erscheinungsbild zu schaffen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Östlich des Planungsgebietes verläuft die Bahnlinie Karlsruhe – Basel. Nachrichtlich übernommen wird die Fläche für den möglichen Ausbau des 3. und 4. Gleises.

6. Umweltprüfung

Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 soll mit dem neuen § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wesentlich die Aufstellung von Bebauungsplänen durch ein beschleunigtes Verfahren erleichtern.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Außerdem ist die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts nicht notwendig. Darüber hinaus gelten Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² als ausgeglichen und somit ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Damit das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann, müssen folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sein:

1. Voraussetzung – Fläche der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zulässig, wenn er

- der Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- der Nachverdichtung oder
- anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Flächen der Innenentwicklung sind

- alle Flächen, die zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) gehören oder gehören würden, wenn es keinen Bebauungsplan gäbe,
- Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht mehr dem § 34 BauGB unterworfen sind („Außenbereich im Innenbereich“), aber vollständig von Bebauung umgeben sind sowie
- Flächen, die aufgrund ihrer Größe oder ihres Zuschnittes nicht mehr dem § 34 BauGB unterworfen sind, aber teilweise von Bebauung und teilweise von überplanten, aber unbebauten Flächen umgeben sind.

2. Voraussetzung – Flächengröße

Die festgesetzte Grundfläche darf maximal 20.000 m² betragen. Hierbei sind die Flächen mehrerer Bebauungspläne aufzuaddieren („Summationsgebot“), wenn sie

- in engem sachlichem,
- in engem räumlichen und
- in engem zeitlichem

Zusammenhang aufgestellt werden. Es werden im Summationsgebot allerdings nur die Bebauungspläne der Innenentwicklung betrachtet. Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit einem qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan aufgestellt, dann findet das Summationsgebot keine Anwendung.

Bemessungsgrundlage für die Flächengröße ist die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Das heißt, es zählt nur die Baugrundstücke und deren festgesetzte Grundfläche oder Grundflächenzahl. Öffentliche Erschließungsflächen, private oder öffentliche Grünflächen, Garagen- und Stellplatzflächen werden nicht auf die festgesetzte Grundfläche angerechnet.

3. Voraussetzung – Ausschlusskriterien

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung und das damit verbundene beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn

- Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes bestehen.

Im Baugebiet „Lückenmatt-West“ sind alle Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

1. Voraussetzung – Fläche der Innenentwicklung

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Größe zwar als „Außenbereich im Innenbereich“ eingestuft, aber vollständig von drei Seiten von baulichen und sportlich genutzten Anlagen umgeben. Somit handelt es sich um eine Fläche der Innenentwicklung.

2. Voraussetzung – Flächengröße

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:

Nettobauland 20.030 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,8 = 16.240 m²

3. Voraussetzung – Ausschlusskriterien

Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob FFH- oder Vogelschutzgebiete direkt negativ betroffen sein können,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

Aus diesem Grund werden für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lückenmatt-West“ die Umweltbelange ermittelt.

7. Umweltbelange/Umweltverträglichkeit

7. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ dient der Entwicklung eines innerörtlichen Bereiches. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann (genaue Angaben siehe Absatz 6 - Umweltprüfung).

7.1 Bestandsbeschreibung

Der Planungsbereich liegt im Ortsteil Orschweier der Stadt Mahlberg. Das Plangebiet wird an drei Seiten von vorhandenen Gewerbegebieten bzw. der Bahn umgeben. An der vierten Seite in Richtung Norden schließen die Sportplätze des Sportclubs Orschweier an. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um eine Wirtschaftswiese, um Ackerflächen mit Maisanbau sowie um eine Obstbaumwiese, die mit Apfelbäumen und Mirabellenbäumen bestanden ist. Die Obstbäume sind unterschiedlich alt und nicht mehr gepflegt. Ferner ist eine kleine Ackerbrache vorhanden.

Neben den Obstbäumen der Obstwiese sind auch mehrere Bäume entlang der Südgrenze des Plangebietes vorhanden. Hierbei handelt es sich ebenfalls vornehmlich um Obstbäume (Kirschbäume und Nussbäume). Sie stehen jedoch südlich der Plangrenze.

Das Plangebiet ist insgesamt unversiegelt.

Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen (Carl-Benz-Straße und Straße „Im Bengst“, welche noch endgültig fertiggestellt werden muss).

Im Plangebiet befinden sich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen.

Eine geringe Vorbelastung des Bodens besteht lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist eine Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Das Verfahren unterliegt nicht der Eingriffsregelung. Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich entfällt.

Dennoch werden nachfolgend die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange - soweit sie bekannt sind - dargestellt.

7.2.1 Menschen

Unter dem Schutzgut Menschen sind die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung im Allgemeinen zu verstehen. Hierzu zählt auch der visuelle Eindruck. Dieser visuelle Eindruck im Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung bereits geprägt.

Die Haupteinfahrt erfolgt über die Carl-Benz-Straße, die direkt von der L 103 und somit von der Autobahn anfahrbar ist. Für die Wohnbebauung in Orschweier werden auf Grund der Lage keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sein.

Eine unzulässige Lärmentwicklung durch das geplante Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung in der Buckstraße darf nicht verursacht werden. Aus diesem Grund wurden die zulässigen Geräuschemissionen festgelegt.

Ferner sind bei Errichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der Bahn vorzunehmen, um auch hier eine Beeinträchtigung der Menschen zu verhindern.

7.2.2 Landschaft und Erholung

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die landschaftsgestalterische Bedeutung des Gebietes ist nur von geringer bis mäßiger Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie durch die vorhandene Bahntrasse hat der geplante Bebauungsplan keine negativen Folgen für das Landschaftsbild.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung sind die nördlich des Plangebietes liegenden Fußballplätze zu nennen. Das Gebiet selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

7.2.3 Boden und Wasser

Die Schutzgüter Boden und Wasser gehören zu den natürlichen Lebensgrundlagen, die durch die räumlichen Nutzungsansprüche der Menschen im zunehmenden Maß beeinträchtigt oder zerstört werden.

Im Plangebiet wird der vorhandene Boden zum Großteil versiegelt, was zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen sowie zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führt.

Zum Schutz des Grundwassers ist das als unbelastet eingestufte Niederschlagswasser der Dachentwässerung auf dem Baugrundstück zu versickern.

Auch das Wasser von Fußwegen und PKW-Abstellflächen, die eine Teilversickerung zulassen, kann an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Zur Minimierung von Auswirkungen auf den Boden sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren folgende Punkte zu berücksichtigen:

- der Mutterboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und zwischen zu lagern
-
- baubedingte Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken sowie nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.

7.2.4 Klima und Luft

Das Plangebiet führt durch die zusätzliche Versiegelung zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Die versiegelten Oberflächen (Gebäude und Straßen) strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Wesentliche Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

7.2.5 Pflanzen, Tiere

Der Planungsbereich ist heute unversiegelt. FFH-Gebiete und schützenswerte Biotope sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan entfällt der vorhandene Vegetationsbestand.

Es ist eine Versiegelung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Die Restfläche bleibt unversiegelt und dient der Durchgrünung. Ferner sind Baumpflanzungen zur weiteren Durchgrünung vorgesehen.

7.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Erschließung des Baugebietes gehen etwa 1,5 ha hochwertige und ebene Ackerflur verloren. Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebs entsteht durch den Flächenentzug jedoch nicht.

8.2 Verkehr

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird eine Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Carl-Benz-Straße einhergehen. Überörtliche Straßen (Autobahn A5, Bundesstraße 3) sind aber ohne Ortsdurchfahrten nutzen zu müssen zu erreichen, so dass die Wohnbevölkerung nicht stärker belastet wird.

8.3 Ver- und Entsorgung

8.3.1 Stromversorgung

Das Planungsgebiet wird an die örtliche Stromversorgung angeschlossen.

8.3.2 Gasversorgung

In der ‚Carl-Benz-Straße‘ sowie in der Straße ‚Im Bengst‘ liegen Gasversorgungsleitungen. Von diesen Straßen kann das Baugebiet bei Bedarf mit Erdgas versorgt werden. Angestrebt wird eine Ringverbindung der beiden Leitungsabschnitte.

8.3.3 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die örtliche Wasserversorgung angeschlossen.

8.3.4 Entwässerung

Die Entwässerung im Baugebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser im geplanten Gewerbegebiet ist über das neu zu erstellende Schmutzwasserkanalnetz an den Sammler des Abwasserzweckverbandes, der das Baugebiet durchquert, anzuschließen. Die Abwasserreinigung erfolgt in der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Südliche Ortenau.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist modifiziert zu entwässern. Hierbei ist zu beachten, dass das als unbelastet eingestufte Niederschlagswasser der Dachentwässerung auf dem Baugrundstück zu versickern ist. Die Versickerung muss hierbei über die Grasnarbe unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A = 138 durchgeführt werden. Alternativ ist auch die Versickerung über ein Bodensubstrat möglich. Das Bodensubstrat muss die Eignung für eine ausreichende Reinigungsleistung haben und vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zugelassen sein. Weiterhin sind Fußwege und PKW-Abstellplätze mit Fugenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen, um eine Teilversickerung sicherzustellen. Auch dieses Niederschlagswasser kann an die Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Umschlag- und LKW-Abstellplätzen ist als verschmutzt einzustufen und über Einläufe und Rinnen zu sammeln. Eine Versickerung vor Ort ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser dieser Flächen ist zu sammeln und gedrosselt der Ortskanalisation bzw. dem Regenwasserableitungsgraben der Stadt zuzuleiten. Der Drosselabfluss des zu entwässernden Grundstückes ermittelt sich hierbei wie folgt:

$\text{Drosselabfluss} = (\text{Grundstücksfläche} - \text{Dachfläche}) \times 15 \text{ l/s ha}$

Beispielrechnung:

Grundstücksfläche 1,0 ha

Dachfläche 0,5 ha

$\text{Drosselabfluss } Q_{ab} = (1,0 \text{ ha} - 0,5 \text{ ha}) \times 15 \text{ l/s ha} = 7,5 \text{ l/s}$

Die erforderliche Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes A 117 der DWA für einen 5-jährigen Bemessungsniederschlag zu ermitteln. Für den Bemessungsniederschlag sind die statistischen Niederschlagsereignisse des Deutschen Wetterdienstes zu Grunde zu legen.

Bei der Anordnung und Gestaltung der Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung auf dem zu erschließenden Grundstück ist die Rückstauenebene zu beachten. Ein Notüberlauf der Regenwasserversickerungsanlage an die Ortskanalisation ist rückstaufrei anzuordnen.

8.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von dem Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ nicht betroffen. Naturdenkmale und besonders geschützte Biotope gemäß §§ 31 und 32 NatSchG Baden-Württemberg sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß kartographischer Darstellung der FFH-Gebiete vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 und der Vogelschutzgebiete vom Dezember 2007 liegen für die Vorhabensbereiche derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Lückenmatt-West“ festgesetzten Baugebiete somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke im Planungsgebiet wurden bereits zu einem Grundstück verschmolzen (Flst. Nr. 1103) und für die Neueinteilung vorbereitet.

8.6 Kosten und Finanzierung

Zur Erschließung des Gewerbegebietes sind Baumaßnahmen notwendig. Für die Herstellung der Verkehrsanlagen, Beleuchtung, Regen- und Schmutzwasserkanalisation und Wasserversorgung sowie die Honorare werden Kosten in Höhe von

355.000,-- € brutto

geschätzt.

Bei der gewählten Erschließungsvariante können der Verbandssammler und die Wasserversorgungsleitung in der jetzigen Trasse verbleiben. Eine Verlegung der Leitungen hätte mit etwa 140.000,--€ brutto für den Verbandssammler und etwa 30.000,--€ brutto für die Wasserversorgungsleitung zu Buche geschlagen.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	2,46 ha	100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,14 ha	5,8 %
Bahnanlage	0,28 ha	11,5 %
Nettobauland	2,03 ha	82,7 %

10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 11.02.2008 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lückenmatt-West“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 15.02.2008 bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 30.09.2008 in Form einer Informationsveranstaltung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.08.2008 wurde vom 14.10.2008 bis zum 14.11.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 26.09.2008 bekannt gemacht. Bis zum 14.11.2008 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 13a Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.09.2008 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.08.2008 aufgefordert. Bis zum 17.11.2008 gingen 18 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.12.2008 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.12.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 16.12.2008 ausfertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 19.12.2008 und Aushang vom 22.12.2008 bis 29.12.2008 am 30.12.2008 in Kraft getreten.

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz am 14. Februar 2006 (GBl. S. 20)

(Lauf, 04.12.2008 Kr/Zim-la)