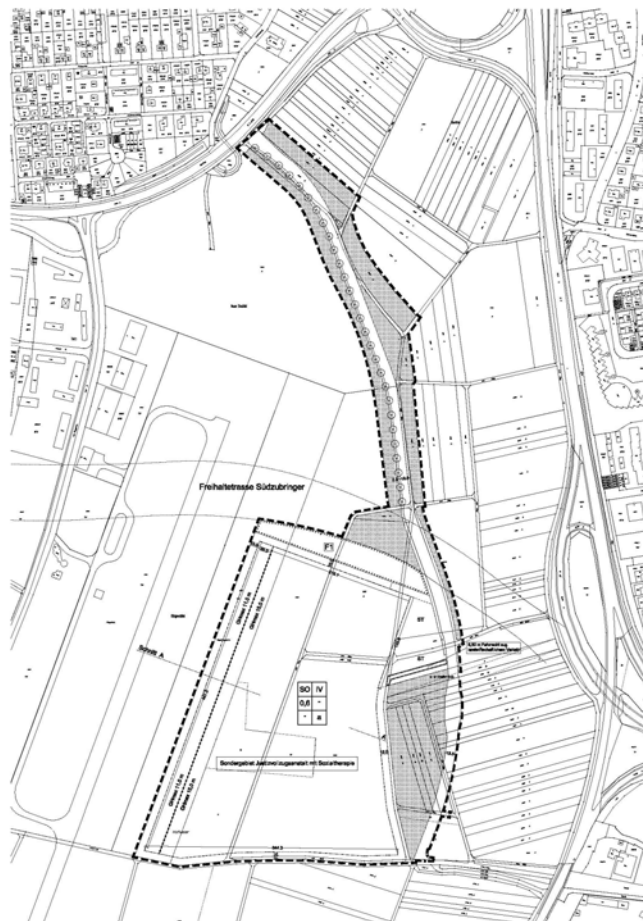


ZWECKVERBAND GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „GEWERBEPARK RAUM OFFENBURG - TEILGEBIET OFFENBURG - BA 1“

FASSUNG: Satzung gem. § 10 (1) BauGB
(Stand 18.10.2005)



Inhalt:

- 1) Satzungen
- 2) Planzeichnung
- 3) Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- 5) Örtliche Bauvorschriften
- 6) Begründung Teil I (städtebaulicher Teil)
- 7) Begründung Teil II (Umweltbericht)

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Satzung über den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Offenburg BA 1'

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Aufgrund der §§ 1, 1a, 2, 8-10 und 19 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat die Zweckverbandsversammlung des Gewerbeparks Raum Offenburg in ihrer Sitzung am 18.10.2005 den Bebauungsplan 'Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Offenburg BA 1' als Satzung beschlossen.

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan - Satzung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.10.2005 maßgebend.

§ 2 – Bestandteile der Satzung

Die Bebauungsplan – Satzung besteht aus folgenden Unterlagen:

1. zeichnerischem Teil, M 1:1000 in der Fassung vom 18.10.2005
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.10.2005

Dem Bebauungsplan werden beigelegt, ohne Satzungs-Bestandteile zu sein:

1. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zum Bebauungsplans
2. Begründung Teil I – städtebaulicher Teil
3. Begründung Teil II –Umweltbericht

§ 4 – Inkrafttreten

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

Offenburg, den

Der Zweckverbandsvorsitzende

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

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Aufgrund des § 74 Abs. 1 und 7 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat die Zweckverbandsversammlung des Gewerbeparks Raum Offenburg in ihrer Sitzung am 18.10.2005 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Offenburg BA 1" als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

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

§ 2 - Bestandteile und Anlagen der Satzung

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbepark Raum Offenburg - Teilgebiet Offenburg BA 1" besteht aus den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.10.2005.

Beigefügt wird die gemeinsame Begründung von Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften, ohne Satzungs- Bestandteil zu sein:

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4 - Inkrafttreten

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

Offenburg, den

Der Zweckverbandsvorsitzende

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1; BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Justizvollzugsanstalt mit Sozialtherapie“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.1.1.1 Das Sondergebiet „Justizvollzugsanstalt mit Sozialtherapie“ dient der Unterbringung aller zum Betrieb einer Justizvollzugsanstalt für den allgemeinen Vollzug und zusätzlich bis zu 60 Haftplätzen für Sozialtherapie notwendigen Einrichtungen.

1.1.1.2 Zulässig sind im Sondergebiet insbesondere:

- Unterkunftsgebäude für Haft- und Sozialtherapiebereiche,
- Verwaltungs-, Zugangs- und Besuchergebäude,
- Funktionsgebäude für Küchen-, Technik- und Arbeitsbereiche sowie Mehrzweckräume
- Unterkünfte für Betriebs- und Bereitschaftspersonal sowie Personalwohnheime,
- Werkstätten und Werkräume,
- Torwachgebäude,
- Sportanlagen wie Sporthallen und Sportplätze,
- Ergänzende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Krankenpflege und Betreuung wie beispielsweise Schulräume, Andachtsräume, Kiosk, Bücherei, Krankenstation
- sowie die den Nutzungen der Justizvollzugsanstalt zugeordneten Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und der oberen Dachbegrenzungs- bzw. Gebäudekante.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 5

1.4 **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der vorgesehenen Stellplatzzone zulässig.

1.4.3 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Durch diese Nebenanlagen dürfen keine Emissionen entstehen, die zu einer Sichtbehinderung am Sonderlandeplatz Offenburg sowie dem dort an- und abfliegenden Luftverkehr führen.

1.5 **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die das Sondergebiet umgebenden privaten Grünflächen dienen vorwiegend der Versickerung von Niederschlagswasser. Sicherheitseinrichtungen wie Zäune und Anlagen zur Videoüberwachung sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

1.6 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Im gesamten Plangebiet müssen mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt oder gärtnerisch gestaltet werden.

1.6.2 Alle Stellplätze im Sondergebiet müssen mit durchlässiger oder teilentsiegelter Oberfläche mit Begrünung hergestellt werden, z.B. Rasengitter, begrüntes Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.

1.6.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer bzw. Metallfassaden sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.6.4 Auf der im zeichnerischen Teil mit F1 bezeichneten Fläche ist eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Hecke im Süden vorgelagert ist eine Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Saumflur muss 2-jährliche Ende Juni gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen. Das bestehende Heckensegment am Ostrand des Flugplatzgeländes ist zu erhalten.

Artempfehlung Sträucher: Zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Hundsrose Liguster, Haselnuss, Schwarzer Holunder

Artempfehlung Bäume: Feldahorn, Wild-Apfel, Wildbirne, Hainbuche.

Standort: Entsprechend Darstellung im zeichnerischen Teil

Größe: Bäume: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 5

1.6.5 Innerhalb des Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Insektenunschädliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Innerhalb des westlich der Erschließungsstraße gelegenen Grünstreifens sind in einem regelmäßigen Abstand von höchstens 20 m mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm aufweisen. Die Baumpflanzungen müssen auf einer mindestens 4 m² großen Baumscheibe gepflanzt und mit Baumschutzbügeln gesichert werden.

Artempfehlung Bäume: Winterlinde

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

1.7.2 In der festgesetzten Stellplatzzone im Osten der JVA ist pro 6 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm aufweisen. Die Baumpflanzungen müssen auf einer mindestens 4 m² großen Baumscheibe gepflanzt und mit Baumschutzbügeln gesichert werden.

Artempfehlung Bäume: Spitzahorn

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 4 BauGB) UND HINWEISE

2.1 Luftverkehrsgesetz

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

Das Plangebiet liegt auch im Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG für den Sonderlandeplatz Offenburg. Daher bedürfen alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde. Die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen sind deshalb dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46, zivile Luftfahrtbehörde rechtzeitig, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, vorzulegen, damit die gesetzlich vorgeschriebene gutachterliche Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH eingeholt und die Zustimmung nach § 17 bzw. die Genehmigung nach § 15 LuftVG erteilt werden kann.

2.2 Bodenschutz

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis -Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2.4 Grünordnerische Empfehlungen

Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer sollten mit extensiver, lastarmer Dachbegrünung angelegt werden (z.B. Gras-/ Sedumdächer)

2.5 Grundwasser

Da zeitweise hohe Grundwasserstände auftreten können, wird empfohlen beim Bau von Unter- bzw. Kellergeschosse Schutzmaßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) vorzusehen.

2.6 LWL-Leitung der EnBW

Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans führt eine Leitung des Landeshochschulnetzes Baden-Württemberg die von der EnBW betrieben wird. Diese Leitung verläuft mitten durch den geplanten Standort des Personalwohnheimes, weshalb die Leitung im Einvernehmen mit der EnBW verlegt werden muss. Da die Leitung im landwirtschaftlichen Weg (Flst.-Nr. 8095) am östlichen Rand des zukünftigen JVA-Grundstücks liegt, kann sie bis zur Südgrenze des JVA-Parkplatzes belassen werden und muss dann von dort in östlicher Richtung in den neu zu schaffenden Landwirtschaftsweg bis zur Erschließungsstraße JVA verlegt werden. Von dort kann sie dann in nördlicher Richtung dem Verlauf der Erschließungsstraße JVA folgen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

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

3.1 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 3.1.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, und der nicht versickerungsfähige Anteil des Niederschlagswassers von privaten Stellplätzen im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 01.01.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 5

- 3.1.2 Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- 3.2 Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 3.3 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Außenwände und Dachabdeckungen sind blendfrei zu gestalten.

Offenburg, den

.....
Der Zweckverbandsvorsitzende

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Planverfasser

1 ANLASS DER PLANUNG

1.1 Ausgangssituation

Die Offenburgener Haftanstalt in der Grabenallee ist rund 150 Jahre alt und genügt im Hinblick auf Größe, Haftbedingungen und funktionaler Gliederung längst nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt daher seit einigen Jahren in Offenburg an einem neuen Standort eine Justizvollzugsanstalt (JVA) als Neubau zu errichten und erwartet eine entsprechende Standortausweisung seitens der Stadt Offenburg.

Kleine Gefängnisse wie die bestehende Offenburgener Haftanstalt werden aufgrund des hohen Personalaufwands und des unwirtschaftlichen Betriebes nicht mehr gebaut. Als wirtschaftlich und für die Aufgaben des Vollzugs sachlich geeignete Größe werden Einheiten mit mehreren hundert Haftplätzen angesehen. Mit dem Bau der JVA Offenburg können sowohl Überbelegungen anderer Haftanstalten abgebaut als auch die alte Offenburgener Haftanstalt ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Haftplatzdefizits des Landes (7.100 belegbare Haftplätze für 7.800 Gefangene) sowie aktueller Rechtssprechung zur menschenwürdigen Unterbringung (strengere Auflagen bei Mehrfachbelegung, Gebot der Einzelunterbringung) ergibt sich ein dringender Handlungsbedarf.

Seit 1987 wird auf der Gemarkung Offenburg ein Standort für den Neubau einer Justizvollzugsanstalt (JVA) gesucht. Eine aufwändige Standortsuche im Jahr 1998 endete mit der Empfehlung für das Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerkes. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse eines durchgeführten Lärmgutachtens musste vom Standort Ausbesserungswerk abgesehen werden. Als weitere Alternativen standen somit nur noch die Standorte ehemalige Holderstock-Kaserne sowie das Gelände im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes GRO/Königswaldfeld zur Verfügung. Eine Prüfung der Standortalternativen ergab, dass beide prinzipiell geeignet und als gleichwertig betrachtet werden können, wenn beim Standort „Holderstock“ sozialverträgliche Rahmenbedingungen erreicht werden und beim Standort „Königswaldfeld“ der Nutzungskonflikt mit der geplanten Verlängerung der B 33 zur Autobahn (sog. Südzubringer) gelöst wird. In seiner Sitzung am 29.11.2004 hat sich der Gemeinderat der Stadt Offenburg für den Standort GRO/Königswaldfeld entschieden. Aufgrund des oben bereits beschriebenen Zeitdrucks war mit dieser Entscheidung gleichzeitig der Startpunkt zur Vorbereitung der notwendigen Planungsarbeiten gegeben.

Der Standort Königswaldfeld befindet sich innerhalb des Zweckverbandsgebiets des Zweckverbandes Gewerbepark Raum Offenburg (GRO), welcher von den Mitgliedsgemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg 1998 zur Entwicklung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes gegründet wurde. Der Zweckverband ist als Planungsverband gemäß § 205 Baugesetzbuch für die Aufstellung von Bebauungsplänen in seinem Verbandsgebiet zuständig.

1.2 Lage des Plangebietes

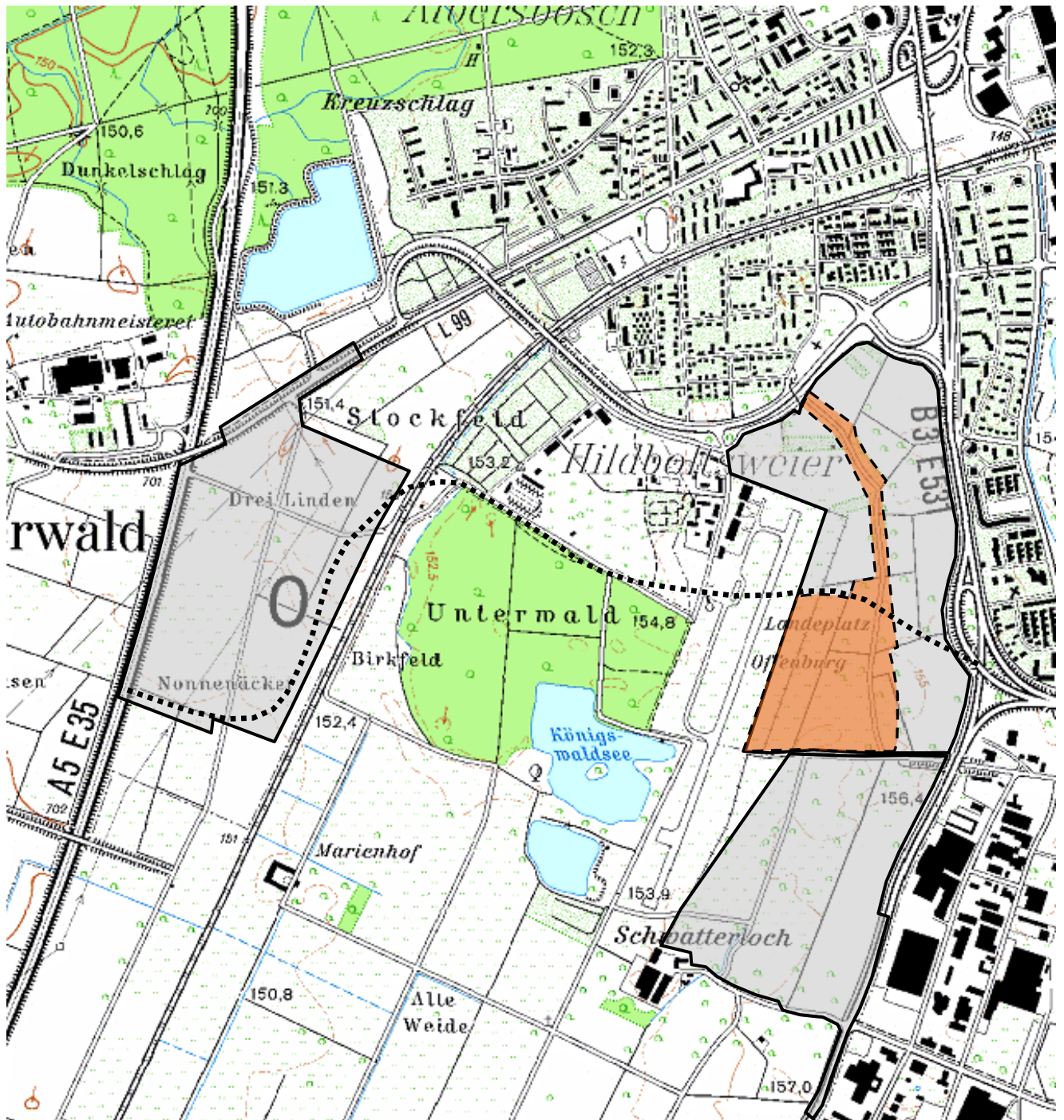
Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Offenburg, und liegt unmittelbar östlich anschließend an den Sonderlandeplatz Offenburg. Im Norden, Osten und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die notwendige Erschließungsstraße, die den Bereich der JVA mit dem Südring verbindet, wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 200 – 300 m Entfernung die B 3. direkt südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Gemarkungsgrenze der Gemeinde

Hohberg, 250 m südlich davon liegt der erste Bauabschnitt des Zweckverbands Gewerbepark Raum Offenburg, Teilgebiet Hohberg.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Lage des Bebauungsplans im Zweckverbandsgebiet Gewerbepark Raum Offenburg auf der Grundlage der TK 25



2 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Teilgebiet Offenburg des Gewerbeparks Raum Offenburg soll die Errichtung einer neuen Justizvollzugsanstalt mit insgesamt 500 Haftplätzen, wovon 60 als Sozialtherapieplätze vorgesehen sind, verwirklicht werden. Der durch das große Defizit an Haftplätzen im Land wie auch durch neuere Rechtsprechung zur menschenwürdigen Unterbringung von Gefangenen ausgelöste dringende Bedarf an Haftplätzen für den Raum Offenburg soll dadurch abgedeckt werden. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung des Neubaus durch die Entwicklung eines Sondergebietes „Justizvollzugsanstalt“ als erster Bauabschnitt für das Teilgebiet Offenburg des Gewerbeparks Raum Offenburg. Mit der Planung soll die Ansiedlung der JVA und, durch die damit verbundenen Investitionen, auch die Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden. Mit dem Neubau der Justizvollzugsanstalt sollen ca. 80 Millionen Euro investiert werden und ca. 230 Arbeitsplätze entstehen.

Im engeren Sinne soll der Bebauungsplan die Erschließung und bauliche, funktionale und ökologische Entwicklung dieses Bereichs sichern sowie die Bedingungen für die Durchführung der baulichen Vorhaben regeln. Gleichzeitig sollen im Bebauungsplan auch die grünordnerischen und grüngestalterischen Anforderungen festgesetzt werden.

3 ENTWICKLUNG AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Gewerbepark wurde als interkommunales Industrie- und Gewerbegebiet am 20.01.2000 in den Regionalplan für die Region Südlicher Oberrhein als Ziel der Raumordnung aufgenommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg stellt das Plangebiets zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft, zu einem kleinen Teil auch als Fläche für den Luftverkehr dar. Am 14.02.2005 hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft das 8. Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg eingeleitet, um den geplanten Standort der JVA in den Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche aufzunehmen. Dieses Änderungsverfahren soll, aufgrund des großen Zeitdrucks bei der Realisierung der JVA gegenüber der ebenfalls anstehenden generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorgezogen werden. Gleichzeitig mit der Aufnahme des JVA-Standorts im Gewerbepark Raum Offenburg wird die bisher im Bereich des ehemaligen Ausbesserungswerkes in Offenburg dargestellte „Sonderbaufläche JVA“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Die eingeleitete Änderung des Flächennutzungsplans soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

3.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Für die Gesamtkonzeption des Gewerbeparks Raum Offenburg wurden bereits im Jahr 2001 alternative städtebauliche Strukturkonzepte erarbeitet und in den zuständigen Gremien diskutiert. Inzwischen sind die ersten Bauabschnitte der Teilgebiete Hohberg und Schutterwald durch Bebauungspläne rechtskräftig gesichert. Der Bebauungsplan für das Gebiet der JVA, als erster Bauabschnitt der Teilgebietes Offenburg, bildet nun einen weiteren Abschnitt des Gewerbeparks. Um zu gewährleisten, dass sich die einzelnen Bebauungspläne hinsichtlich verkehrlicher Erschließung, der Verträglichkeit der

BEGRÜNDUNG TEIL I (Städtebaulicher Teil)

Seite 4 von 17

Nutzungen und der Ökologie auch in die Gesamtkonzeption des Gewerbeparks Raum Offenburg einfügen, wird auch der städtebauliche Rahmenplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans für die JVA fortgeschrieben.

4 VERFAHREN

- 15.03.2005 Verbandsversammlung der Zweckverbandes:
Für den Bebauungsplan wird ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Vorentwurf wird gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
- 23.03. –
30.03.2005 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung
- 23.03.2005 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Erörterung der Planung
Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
- 16.03.2005 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Einholung der Stellungnahmen und Durchführung eines Scoping-Termins im techn. Rathaus. Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes.
- 18.03.2005 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange in Form einer TÖB-Runde im techn. Rathaus.
- 04.03. –
30.03.2005 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durch Einholung der Stellungnahmen
Verbandsversammlung der Zweckverbandes:
- 21.06.2005 Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:
- 11.07.-
12.08.2005 Durchführung der Offenlage in den Gemeinden Schutterwald, Durbach, Hohberg und der Geschäftsstelle des Zweckverbandes GRO
- 12.07.-
12.08.2005 Durchführung der Offenlage in den Gemeinde Ortenberg und der Stadt Offenburg
- 08.07.-
12.08.2005 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Verbandsversammlung der Zweckverbandes:
- 18.10.2005 Die Verbandsversammlung behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

5 PLANUNGSINHALT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das sich das Gebiet einer Justizvollzugsanstalt wesentlich von den in der BauNVO vorgesehenen Baugebieten unterscheidet wird entsprechend der spezifischen Nutzung ein Sondergebiet „Justizvollzugsanstalt mit Sozialtherapie“ festgesetzt.

Zulässig sind alle mit dem Betrieb einer Justizvollzugsanstalt für den allgemeinen Vollzug und zusätzlich bis zu 60 Haftplätzen für Sozialtherapie notwendigen Einrichtungen.

In Ziffer 1.1.1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wurde ein Katalog zulässiger Nutzungen aus dem von der zuständigen „Vermögens und Bau Baden-Württemberg“ vorgelegten Vorhabensbeschreibung abgeleitet. Durch die Formulierung „Zulässig sind insbesondere“ soll zum Ausdruck kommen, dass die Aufzählung der Nutzungen nicht abschließend ist, sondern weitere Nutzungen zulässig sind, solange die in Ziffer 1.1.1.1 beschriebene allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Nach dem Stand der Planungsarbeiten sind innerhalb der JVA insbesondere folgende Nutzungen vorgesehen:

- Unterkunftsgebäude für allgemeinen Vollzug und Unterkunftsgebäude für den Sozialtherapiebereich,
- Verwaltungs-, Zugangs- und Besuchergebäude,
- Funktionsgebäude für Küchen-, Technik- und Arbeitsbereiche sowie Mehrzweckräume
- Unterkünfte für Betriebs- und Bereitschaftspersonal sowie Personalwohnheime,
- Werkstätten und Werkräume,
- Torwachgebäude,
- Sportanlagen wie Sporthallen und Sportplätze,
- Ergänzende Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Krankenpflege und Betreuung wie beispielsweise Schulräume, Andachtsräume, Kiosk, Bücherei, Krankenstation,
- sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Für das gesamte Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Gemäß BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl mit Garagen, Stellplätzen, den zugehörigen Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Innerhalb der JVA wurden als Obergrenze für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse IV Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden im Plan lediglich Obergrenzen, für die Gebäudehöhen festgesetzt. Um einen weiten Gestaltungsspielraum zu belassen, werden für das Plangebiet ansonsten keine detaillierten Höhenfestsetzungen für Gebäude für notwendig erachtet und die Beschränkung durch und eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m als ausreichend angesehen. Lediglich in einem ca. 20 m breiten Streifen entlang der Westseite des Baufensters musste die max. Gebäudehöhe aufgrund der Hindernisbegrenzungsflächen für den Sonderlandeplatz Offenburg auf 11,0 m beschränkt werden.

Um den spezifischen Anforderungen an die Gebäude der JVA gerecht zu werden, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch Baukörper über 50 m Länge errichtet werden können.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Prüfung alternativer Anschlussmöglichkeiten

Mit der Aufnahme des „Königswaldfelds“ als möglichen Standort für eine Justizvollzugsanstalt waren auch die möglichen Erschließungsalternativen zu prüfen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund des Eingangs dargestellten Haftplatzdefizits und des daraus resultierenden dringenden Handlungsbedarfs eine möglichst kurzfristige Realisierbarkeit der JVA und der zugehörigen Erschließung angestrebt wurde. Berücksichtigt werden musste dabei auch die Einbindung der zu errichtenden Erschließungsstraße in das Gesamterschließungskonzept des Gewerbeparks Raum Offenburg. Folgende Erschließungsvarianten für den Standort „Königswaldfeld“ wurden betrachtet:

Zufahrt von Westen über die Straße am Flugplatz

Eine Erschließung der JVA über die Straße am Flugplatz würde voraussetzen, dass das Flugplatzgelände gequert wird oder dass die Straße ganz im Norden des Flugplatzes verläuft. In beiden Fällen wäre der Flugplatzbetrieb stark eingeschränkt. Darüber hinaus hat sich die Stadt Offenburg zum Ziel gesetzt, den Flugplatz in seinem jetzigen Zustand so lange wie möglich zu erhalten. D.h. solange eine Verkürzung der Landebahn aufgrund des gewünschten Südzubringers nicht zwingend erforderlich ist, soll der Flugplatz unangetastet bleiben. Des weiteren hätte eine Erschließung über den Flugplatz ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis, da die Straße lediglich die JVA, aber keine weiteren in der Gesamtkonzeption des Gewerbeparks Raum Offenburg vorgesehene Gewerbeflächen erschließen würde.

Zufahrt von Osten über B 3/ B 33

Eine direkte Einmündung in die stark befahrene Bundesstrasse B 3 / B 33 scheidet aus verkehrlichen Gründen aus und würde darüber hinaus mit den Planungen für den Anschluss des Südzubringers kollidieren. Im Rahmen der Überlegungen zum Südzubringer wird geprüft, ob langfristig Knoten B 3 / B 33 in einen Kreisverkehr mit 2 Overflys oder mittels einer anderen Knotenpunktsform umgebaut wird. Zu einem späteren Zeitpunkt wird angestrebt, an diesen Kreisverkehr dann auch die JVA und den Gewerbepark mit einem fünften Ast anzuschließen. Hierzu sind jedoch noch Abstimmungen mit der Straßenbauverwaltung erforderlich. Der Umbau des Knotens verursacht hohe Kosten und ist planerisch erst dann sinnvoll, wenn eine Planfeststellung für den gesamten Südzubringer erfolgt und die Trasse des Südzubringers festgeschrieben ist. Dieses Planfeststellungsverfahren wird in absehbarer Zeit noch nicht eingeleitet, da der Bund den Südzubringer gegenwärtig noch nicht bauen will. Nur für die Anbindung der JVA wäre ein Knotenpunktumbau unverhältnismäßig teuer.

Zufahrt von Osten über Unterführung Elgersweier

Eine Anbindung der JVA über die Unterführung Elgersweier scheitert daran, dass die Unterführung in ihrem jetzigen Zustand sehr eng (kein Begegnungsverkehr möglich) und niedrig ist. Ein Ausbau wäre mit hohen Kosten verbunden und würde private Grundstücke in Anspruch nehmen. Die bisherige Verkehrskonzeption des Gewerbeparks Raum Offenburg sieht die Erhaltung der Unterführung für den Fuß- und Radverkehr und allenfalls für Notfälle vor. Darüber hinaus böte diese Erschließungsvariante keine gute Orientierung, das der Besucher- und Anlieferverkehr erst durch das Gewerbegebiet Elgersweier geleitet werden müsste. Zudem hat diese Variante keinen Vollanschluss, d.h. der Verkehr in Richtung Kinzigtal bzw. aus dem Kinzigtal hat keinen direkten Anschluss. Der Verkehr würde größten Teils durch Elgersweier fahren.

Zufahrt von Süden über den ersten Bauabschnitt des Teilgebiets Hohberg

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Anbindung über die sog. Fässler-Kreuzung an der B 3 und über die neue Erschließungsstraße im Teilgebiet Hohberg des Gewerbeparks. Die Erschließungsstraße im Teilgebiet Hohberg müsste hierfür von der vorgesehenen Wendeschleife ca. 500 m nach Norden bis zum Eingang der JVA verlängert werden. Die Straßenverbindung ist ebenfalls Teil der Erschließungskonzeption für den Gewerbepark. Allerdings verläuft auch diese Verbindung über private Grundstücke. Der Gewerbepark bemüht sich gegenwärtig um den Grundstückserwerb. Kurzfristig ist jedoch nicht mit einem Erfolg zu rechnen.

Zufahrt von Norden über den Südring

Diese Variante ist die einzige, auch kurzfristig zu realisierende Variante, da Grundstücke der Stadt und des Landes zur Verfügung stehen und langwierige Verhandlungen dadurch entfallen. Die Anbindung nach Norden liegt in Richtung der Stadt Offenburg mit der die meisten Verkehrsbeziehungen zu erwarten sind (Gerichte, Bahnhof, Beschäftigte, Besucher). Diese Trasse hat vor allem den Vorteil, dass sie in der Verkehrskonzeption des Gewerbeparks ohnehin vorgesehen ist und zu einem späteren Zeitpunkt weitere Bereiche des Teilgebietes Offenburg erschlossen werden.

Fazit

Nach Überprüfung der möglichen Erschließungsvarianten für die JVA scheiden Anbindungen nach Westen und Osten aus verkehrlichen (Verkehr B3/ B 33, Kollision mit Freihalteflächen Südzubringer) und funktionalen (Einschränkung Flugplatz, enge Unterführung) Gründen aus. Die Nord-Süd-Verbindung vom Südring bis zum Teilgebiet Hohberg ist Teil der Erschließungskonzeption des Gewerbeparks Raum Offenburg. Eine Erschließung der JVA über diese Trasse hat den Vorteil, dass auch weitere für die Aufsiedlung des Gewerbeparks vorgesehene Flächen erschlossen werden. Für die Verbindung der JVA nach Norden zum Südring stehen Grundstücke der Stadt und des Landes zur Verfügung, so dass eine Realisierung innerhalb der Zeitvorgaben des Landes realistisch erscheint. Die Anbindung von der JVA nach Süden zum Teilgebiet Hohberg ist nach wie vor Planungsziel des Zweckverbandes GRO der sich um den Erwerb der benötigten privaten Grundstücke bemüht. Im Ergebnis hat der Zweckverband nach Abwägung aller Belange der Erschließung der JVA über den Südring aus verkehrlichen Gründen und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit den Vorrang eingeräumt.

5.3.2 Im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungskonzeption

Der Standort Königswaldfeld kollidierte zunächst mit den Planungen für die Verbindung der B33 zur Autobahn (sog. Südzubringer). Aufgrund des Platzbedarfs der JVA muss die Trasse für den Südzubringer nach Norden verschoben werden.

Der Standort Königswaldfeld im GRO-Gebiet ist bisher nicht erschlossen. Eine Straßenanbindung an den Südring kann bei einer Baulänge von 750 m über städtische Grundstücke geführt werden. Das Ingenieurbüro Weissenrieder GmbH in Offenburg wurde mit den notwendigen Planungsarbeiten für die Verkehrserschließung betraut. Die zur Erschließung der JVA notwendige Erschließungsstraße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplan aufgenommen um sie planungsrechtlich zu sichern. Da diese Erschließungsstraße in ihrem Endausbau gleichzeitig auch die Haupteerschließung für das später aufzusiedelnde Gewerbegebiet im Teilgebiet Offenburg sein wird, ist ein Straßenquerschnitt von 13,50 m vorgesehen.

Eine Weiterführung der vom Südring her kommenden Straße nach Süden bis zur Gemarkungsgrenze und bis zum landwirtschaftlichen Weg Richtung Gewerbegebiet Elgersweier ist ebenfalls im Bebauungsplan vorgesehen. Diese Verlängerung und eine Weiterführung bis zum Bauabschnitt des Gewerbeparks auf Hohberger Gemarkung verläuft über Privatgrundstücke. Sie ist daher nur möglich, wenn zuvor ein Grunderwerb erfolgt. Hierzu werden gegenwärtig Gespräche mit den Eigentümern geführt. Bei der Planung der Erschließungsstraße wurde der Anschluss bestehender Landwirtschaftswege berücksichtigt. Der von Süden kommende und östlich der JVA verlaufende Wirtschaftsweg mündet im Norden in die Stellplatzfläche der JVA. Über die im Rahmen der Stellplatzerschließung notwendige Fahrgasse kann der landwirtschaftliche Verkehr dann auf die neu geplante Erschließungsstraße gelangen. Zu diesem Zwecke wurde auf dem JVA Parkplatzgelände ein Fahrrecht zugunsten des landwirtschaftlichen Verkehrs eingetragen.

Eine Anbindung des Plangebietes direkt an den Knoten B3 / B33 im Verlauf des geplanten Südzubringers muss aus heutiger Sicht als schwierig angesehen werden, so lange das zeitlich noch nicht eingeordnete Planfeststellungsverfahren für den Südzubringer nicht abgeschlossen ist. Trotz des sehr hohen Aufwands für den Knotenpunktumbau und die notwendige Querung privater Grundstücke soll eine direkte Anbindung an die Bundesstraße aber weiterhin geprüft werden.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt zunächst über die Haltestelle im Gewerbegebiet Elgersweier der Linie S5 (Ecke Industrie- und Werner-von-Siemens-Straße). Von dort ist die JVA fußläufig über die Unterführung des Wirtschaftsweges unter der B 3 zu erreichen. Die Stadt Offenburg ist jedoch bestrebt die ÖPNV-Anbindung zu optimieren und den Linienverlauf der Buslinie S5 zu überprüfen. Aus diesem Grund wurde vorsorglich in der neuen Erschließungsstraße in Höhe der Einfahrt zur JVA der Platzbedarf für zukünftige Bushaltestellen berücksichtigt. Zusätzlich bestehen Überlegungen die geänderte Linienführung über den Südring zu legen, womit die Möglichkeit bestünde an der Einmündung Südring – JVA-Erschließung eine neue Haltestelle zu errichten, wodurch die ÖPNV Anbindung für den Stadtteil Hildboltsweier verbessert werden kann.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung, Entwässerungssystem

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch den Anschluss an bestehende Leitungen gegeben. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

5.4.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und soll an den bestehenden Abwassersammler östlich des Erschließungsgebietes angeschlossen werden. Der Abwassersammler verläuft von Hohberg kommend westlich der B 3, quert dann in Höhe der Unterführung die B 3 und verläuft weiter in das Gewerbegebiet Elgersweier und in Richtung Gifiz-See.

Zur Ableitung des Schmutzwassers wird ein Pumpwerk benötigt. Vom Ingenieurbüro Weissenrieder werden zur Zeit mögliche Standorte geprüft. Eine private Schmutzwasserhebeanlage im Eigentum der JVA soll innerhalb des JVA-Geländes (Bereich Magistrale) errichtet werden. Außerhalb des JVA-Geländes wird das Abwasser über eine Freispiegelleitung oder eine Druckleitung direkt in den groß dimensionierten Verbandssammler DN 700 in Höhe der Wirtschaftswegunterführung geleitet. Das Abwasser gelangt dann über Verbandskanäle zur Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Raum Offenburg“, in der es mechanisch-biologisch gereinigt wird.

5.4.2 Regenwasser / Oberflächenwasser

Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden. Im Rahmen des Bebauungsplans sind deshalb alternative, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Danach ist folgende Reihenfolge der Bewirtschaftungsmöglichkeiten vorzusehen:

1. Versickerung in Mulden über belebte Bodenschicht
2. Regenrückhaltung in Retentionsbecken, vorzugsweise in offenen, naturnah gestalteten Retentionsräumen
3. Kombination aus Versickerung und Rückhaltung

Der Abfluss aus dem bebauten Gewerbegebiet darf den natürlichen Abfluss aus dem unbebauten Gebiet nicht überschreiten und wird für dieses Gebiet vom Landratsamt Ortenaukreis mit 15 l/s ha akzeptiert.

Um Aussagen über die Versickerungsmöglichkeiten im Bereich und im Umfeld der JVA treffen zu können, wurde ein „Geotechnisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser für den Neubau einer Justizvollzugsanstalt in Offenburg“ in Auftrag gegeben. Diese geotechnischen Untersuchungen und Versickerungsversuche wurden von der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten durchgeführt. Nach diesem Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vom Untergrund her grundsätzlich möglich. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Es wurden 5 Baggerschürfe von 3,0 bis 4,5 m im Umfeld des JVA-Geländes und 3 Baggerschürfe von 3,8 bis 4,0 m im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße hergestellt.

Im Gebiet des JVA-Geländes wurden in 3 Schürfen Versickerungsversuche als Schluckversuche durchgeführt.

Ein Schurf wurde zu einer bauzeitlichen Grundwassermessstelle ausgebaut.

Der geologischen Karte nach stehen im Untersuchungsgebiet Ablagerungen aus holozänen Hochflutlehmen und pleistozänen Schottern an. Die Hochflutlehme aus tonigen Schluffen – örtlich mit Sandlagen – überlagern als Deckschicht die kiesigen Sande und sandigen Kiese der Niederterrassenschotter (Schwarzwaldkiese). In diesen Kiesen und Sanden treten erfahrungsgemäß örtlich Schluff- und Sandlinsen auf.

Es wurde folgender Untergrundaufbau festgestellt:

- **Mutterboden** bzw. Ackerboden von 0,1 m bis 0,6 m Dicke, bestehend aus schwach tonigen bis tonigen, sandigen Schluffen mit organischen Beimengungen.
- **Auffüllungen** aus schwach tonigen, sandigen Kies-Schluff-Gemischen mit Ziegelbruchstücken und dunkelbrauner Farbe wurden nur in einem Schurf bis in 0,3 m Tiefe angetroffen.
- Die **Decklage** besteht überwiegend aus schwach tonigen bis tonigen, sandigen Schluffen von brauner bis rotbräunlicher Farbe mit überwiegend steifer, örtlich auch weicher bis halbfester Konsistenz. Örtlich treten schwach tonige, schluffige Sande auf. Die Decklage wurde bis in wechselnde Tiefen von 1,0 bis 1,7 m angetroffen.
- Der **tieferer Untergrund** wird aus inhomogenen, körnigen Flussablagerungen aufgebaut, die einerseits aus schwach schluffigen, kiesigen Sanden und andererseits aus schwach steinigen bis steinigen, sandigen Kiesen von rotbrauner bis grau-

brauner Farbe bestehen. Die Verbreitung dieser Materialien der inhomogenen Ablagerungen lässt sich durch die stichprobenartig ausgeführten Untersuchungspunkte nicht genau eingrenzen.

Die Sande, in die örtlich Kieslinsen eingeschaltet sind, wurden im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes angetroffen. Dagegen wurden die Kiese im nördlichen Untersuchungsbereich angetroffen.

Im oberen Bereich dieser körnigen Erdstoffe liegt der Feinkornanteil örtlich bis zu einer Tiefe von ca. 2,0 bis 2,5 m unter der Geländeoberfläche (GOF) in der Regel höher als 20 %. Es ist davon auszugehen, dass ab einer Tiefe von 2,0 bis 2,5 m unter GOF der Feinkornanteil normalerweise < 10 % ist.

5.4.3 Grundwasserverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserkörper vorhanden, der innerhalb der Sande und Kiese des tieferen Untergrundes zirkuliert. Nach einer amtlichen Grundwassergleichenkarte strömt das Grundwasser näherungsweise in Richtung Nordwesten mit einem Gefälle von etwa 3 ‰. Bei der letzten Stichtagsmessung am 21.02.2005 wurde in der Grundwassermessstelle ein Grundwasserstand von ca. 151,05 m +NN gemessen (Flurabstand ca. 3,7 m). Der gemessene Wasserstand liegt deutlich über dem langjährigen Mittelwasserstand, wie der Vergleich mit amtlichen Grundwassermessstellen in der Umgebung zeigt.

Der mittlere höchste Grundwasserstand in der eingerichteten Grundwassermessstelle wird mit ca. 151,50 m +NN (Flurabstand ca. 3,25 m) abgeschätzt.

5.4.4 Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit

Nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Januar 2002, sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, deren Durchlässigkeitsbeiwert k_f bei Wassersättigung im Bereich zwischen 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegt.

Für die bindige Decklage und die Bodenschichten mit einem Feinkornanteil > 10 % können die Durchlässigkeitswerte bei $k_f \leq 10^{-8}$ m/s bzw. 1×10^{-6} abgeschätzt werden. Diese Böden der Decklagen sind für eine Versickerung nicht geeignet.

Für die Sande und Kiese des tieferen Untergrundes mit einem Feinkornanteil < 10 % – ab ca. 2,0 bis 2,5 m unter GOF – wurden Schluckversuche in 3 Baggerschürfen in wechselnden Tiefen zwischen 3,0 und 4,5 m durchgeführt. Es wurden zwischen ca. 0,9 und 1,3 m³ in 1 bis 1,25 Stunden versickert. Ein messbarer Aufstau konnte nur in einem Schurf erreicht werden.

Der Durchlässigkeitsbeiwert $k_{f,u}$ (ungesättigte Zone) lässt sich anhand der Schluckversuche ohne Aufstau mit $k_{f,u} = 7 \times 10^{-5}$ m/s abschätzen. Für den Schluckversuch mit Aufstau wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_{f,u} = 1 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt.

Diese „sauberen“ Sande und Kiese des tieferen Untergrundes sind für eine Versickerung geeignet.

Für die Dimensionierung der Versickerungsanlagen kann von einem Durchlässigkeitsbeiwert dieser Sande und Kiese in der ungesättigten Zone von $cal\ k_{f,u} = 1 \times 10^{-5}$ m/s ausgegangen werden ($k_f = 2 \times cal\ k_{f,u} = 2 \times 1 \times 10^{-5}$ m/s = 2×10^{-5} m/s).

Die Versickerung ist in Form einer Muldenversickerung über eine belebte Bodenschicht (Stärke 30 cm) nach dem ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 auszuführen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden, sicheren Versickerungsleistung ist es erforderlich, die Versickerungsanlagen hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest über Sickerpackungen o. a. an die vergleichsweise gut wasserdurchlässigen, körnigen Erdstoffe des tieferen Untergrundes anzuschließen. Hierzu sind die Erdstoffe der Decklage sowie die gemischtkörnigen Erdstoffe des tieferen Untergrundes durch Sickerpackungen oder Ähnlichem zu durchstoßen (Rigolen bis ca. 2,0 bis 2,5 m unter GOF).

Das Grundwasser liegt bei MHGW zwischen etwa 2,7 m und 3,6 m unter der derzeitigen GOF. Die im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 geforderte Mächtigkeit des Sicker-raumes von 1,0 m – bezogen auf den MHGW – kann daher bereichsweise nicht eingehalten werden. Nach dem Gutachten ist eine geringere Mächtigkeit des Sickerraumes von $d \geq 0,5$ m vertretbar, da im Untergrund Sande und sandreiche Kiese mit guter Filterwirksamkeit vorhanden sind. Die Versickerungsanlagen müssen über eine „belebte Bodenschicht“ mit ausreichender Reinigungswirkung verfügen.

Das auf Dachflächen und auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser sowie unverschmutztes Niederschlagswasser von anderen befestigten Hof- und Straßenflächen wird innerhalb des Grundstücks der JVA bzw. in dem 10 m breiten Grünstreifen außerhalb der Umfassungsmauer der JVA zur Versickerung gebracht.

Die Versickerungsanlagen werden mit einem Notüberlauf ausgerüstet. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine Vorflut vorhanden ist, wird das eventuelle Überlaufwasser von den Notüberläufen in die nördlichen, zweckverbandseigene Wiesenflächen geleitet. Diese Wiesenflächen liegen in einer Senke.

Nach einer weiteren Erschließung des Teilgebietes Offenburg nach Osten und Nordosten werden neue Vorfluter geschaffen, an die dann die Notüberläufe der Versickerungsanlagen der JVA angeschlossen werden können. Angedacht ist derzeit ein Grabensystem, das an den Flutgraben in Richtung Uffhofen anbindet. Die Niederschlags-wässer von den öffentlichen Verkehrsflächen (Zufahrtsstraße) wird in die straßenbegleitenden Freiflächen geleitet und dort zur Versickerung gebracht.

Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg beabsichtigt, hinsichtlich der gesamten Ver- und Entsorgung zeitnah ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Leitungsträgern zu führen, um festzustellen, welche Leitungen in welcher Dimensionierung benötigt werden.

5.4.5 Größenordnung der vorgesehenen Versickerungsmulden

Das gesamte JVA-Gebiet umfasst eine Fläche von 10,74 ha (Sondergebiet). Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,60 vorgesehen. Daraus ergibt sich grob eine befestigte Fläche von $0,60 \times 10,74 \text{ ha} = 6,44 \text{ ha}$.

Die Auslegung der Versickerungsanlagen erfolgt für eine Regenjährlichkeit von $T = 5$ Jahre ($n = 0,2$). In die Vorberechnung gehen folgende Werte ein:

Befestigte Fläche:	$A_{\text{red}} = 6,44 \text{ ha} = 64.400 \text{ m}^2$
Versickerungsgraben:	Sohlbreite ca. 5,60 m Böschungsneigungen 1 : 2
Durchlässigkeitswert:	$k_f = 2 \times 10^{-5} \text{ m/s} = 0,00002$
Regenspende	$r_{15, n=1} = 145 \text{ l/s ha}$

In der hydraulischen Vorberechnung der vorgesehenen Versickerungsmulden wird für die Stadt Offenburg ein Bemessungsregen mit der Dauer von $T = 15$ min, der Überschreitungshäufigkeit $n = 1$ und der Regenspende von $r = 145$ l/s ha zugrunde gelegt. In den Berechnungsformeln wird daraus nach den Reinhold'schen Beziehungen zwischen Regenspende und Regendauer die maßgebende Regendauer ermittelt. Ebenso können mit den Formeln Regenereignisse unterschiedlicher Jährlichkeiten berechnet werden. Für die Versickerungsmulden wird eine Jährlichkeit von $T = 5$ Jahre angesetzt.

Die tabellarische Vorberechnung der Versickerungsmulden erfolgt nach den Formeln des ATV-Arbeitsblattes A 138 in einer Excel-Tabelle. In dieser Tabelle sind die verwendeten Formeln angegeben und nachfolgend beigefügt (siehe Seite 13).

Nach den überschlägigen Berechnungen ergeben sich für das gesamte JVA-Gelände folgende Werte für die anzulegenden Versickerungsmulden:

- Gesamtmuldenfläche (Sohlfläche): ca. 6.200 m²
- Gesamttretionsvolumen: ca. 2.100 m³
- Maximale Einstauhöhe: ca. 0,30 m

Bei den Berechnungen wurde eine Versickerungsmulde mit einer Länge von 1.100 m und einer Sohlbreite von 5,60 m mit Böschungen von 1 : 2 angenommen. Die Versickerungsflächen sollen innerhalb des JVA-Geländes und in dem 10 m breiten Grünstreifen zwischen JVA-Mauer und Außenzaun angelegt werden. Die nutzbaren Flächen zwischen JVA-Mauer und Außenzaun betragen ca. 1.100 m x 10 m = 11.000 m², und auch innerhalb des JVA-Geländes sind Grünbereiche vorgesehen, die als Versickerungsflächen genutzt werden können. Insgesamt sind die vorhandenen Flächen für eine Muldenversickerung ausreichend. Auch sind für die Parkplatzanlage in der nordöstlichen Ecke außerhalb der JVA-Mauern entsprechende Versickerungsanlagen vorzusehen.

Da alles Oberflächenwasser versickert wird, entsteht auch kein Mehrabfluss aus dem Gebiet. Konkretere Angaben sind derzeit nicht möglich. Die Dimensionierung und Gestaltung der Muldenversickerungen ist im Entwässerungsantrag vorzunehmen und aufzuzeigen.

5.4.6 Oberflächenwasser aus eventuellen Werkstatt-, Umschlag- und Lagerbereichen innerhalb des JVA-Geländes

Oberflächenwasser aus Werkstatt-, Umschlag- und Lagerbereichen innerhalb der JVA kann verschmutzt sein und darf dann nicht direkt zur Versickerung gebracht werden. Konkrete Angaben über diese Bereiche und deren Nutzung können derzeit nicht gemacht werden.

Das Oberflächenwasser aus diesen eventuellen Problemflächen ist vor der Versickerung einer Vorbehandlung mit entsprechenden Reinigungsstufen zuzuführen. Die Reinigungsstufen sind nach dem Arbeitsblatt

ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) vom Februar 2000 auszuwählen.

Möglich ist auch die Überdachung von solchen Problemflächen.

BEGRÜNDUNG TEIL I (Städtebaulicher Teil)

Zweckverband Gewerbepark " Raum Offenburg "
 Teilgebiet Offenburg , 1. Bauabschnitt (JVA)

Muldenversickerung ,gepl. Versickerungsgräben

Regenhäufigkeit n
 Faktor $P = 38 \cdot (n^{\wedge} 0,25 - 0,369)$
 Massgebende Regendauer $T = ((9 \cdot 10^{\wedge} 0,77 \cdot P \cdot (A_{\text{red}} + A_s))^{\wedge} r(15,1) / (A_s \cdot kf/2))^{\wedge} 0,5 - 9$
 Speichervolumen $V_s = 60 \cdot 10^{\wedge} 0,7 \cdot P \cdot (A_{\text{red}} / A_s) \cdot r(15,1) \cdot T \cdot (T + 9) \cdot A_s \cdot T \cdot 60 \cdot kf/2$
 Durchlässigswert $kf = 0,00002 \text{ m/s}$
 $WT = -A / (2 \cdot B) + ((A \cdot A) / (4 \cdot B \cdot B) + V_s / B)^{\wedge} 0,2$

n = Jährlichkeit = 5

Versickerungsgraben	Trapezgraben		Neigung n	Grabenlänge		B*L	n*L	A _{red} (qm)	A _s (qm)	r(15,1) (l/sha)	kf (m/s)	n (1/a)	P Faktor	T (min)	V _s (cbm)	Wassertiefe WT (m)	Versickerermenge (l/s)
	Sohlbreite B (m)	Grabenlänge L (m)		1:n (-)	L (m)												
Nr.: 1	5,6	1100,0	2,0		6160,0	2200,0											
3					0,0	0,0											
4					0,0	0,0											
5					0,0	0,0											
6					0,0	0,0											
7					0,0	0,0											
8					0,0	0,0											
9					0,0	0,0											
10					0,0	0,0											
					(A=)	6160,0	2200,0 (=B)	64400	6160	145,0	0,00002	0,20	42,8	71,0	2069,4	0,30	61,60

6 UMWELTBERICHT / UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG/ GRÜNORDNUNGSPLANUNG

6.1 Allgemeines

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen. Mit dem Stichtag 20.07.2004 hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert [§§ 1(6)7, 1a, 2(4), 2a, 4c sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a Baugesetzbuch]. Neu ist die Umweltprüfung als obligatorischer Teil des neuen Regelverfahrens für Bebauungspläne.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem so genannten Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer ebenfalls neu eingeführten „Zusammenfassenden Erklärung“ wird dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün in Denzlingen erarbeitet auf der Rechtsgrundlage des § 2a BauGB einen Umweltbericht zum Bebauungsplangebiet „Teilgebiet Offenburg – BA 1“ des interkommunalen Gewerbegebietes „Gewerbepark Raum Offenburg“.

6.2 Scoping

Im Rahmen des Scopings werden unter Behördenbeteiligung von der Gemeinde Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt. Das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün hat hierfür einen Vorschlag zum Umfang und Gliederung der Umweltprüfung (Scopingpapier) erarbeitet, mit der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert wurden, zum vorgelegten Vorschlag zum Umfang, zum Detaillierungsgrad und zur Methode der Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben sowie Daten zur Verfügung zu stellen, soweit diese für die Ermittlung vorhabensrelevanter Umweltauswirkungen von Bedeutung sind.

6.3 Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan wird in den zu erarbeitenden Umweltbericht zum Bebauungsplan integriert. Dadurch sollen Redundanzen vermieden werden, d.h. inhaltsgleiche Teile von Grünordnungsplan und Umweltbericht werden nur einmal dargestellt. Kapitel, die die besonderen Belange des Grünordnungsplans behandeln (Grünordnungskonzept) werden als solche in der Kapitelüberschrift gekennzeichnet.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Bezüglich der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung wird im einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der Teil II dieser Begründung zum Bebauungsplan darstellt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Straßenverkehrslärm

Die umliegenden Straßen des überörtlichen Verkehrsnetzes (Bundesstraße 3, Bundesstraße 33, Südring) liegen so weit vom Standort der JVA entfernt, dass von Ihnen keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Zur verkehrlichen Erschließung der JVA ist eine Erschließungsstraße herzustellen, die die JVA mit dem Südring verbindet. Ferner sind Umbaumaßnahmen an der Einmündung dieser Erschließungsstraße in den Südring notwendig. Zur Ermittlung und Bewertung des durch den Verkehr auf dieser neuen Straße ausgelösten Verkehrslärms hat der Zweckverband eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Es wurden die Beurteilungspegel ermittelt und nach der 16. BImSchV beurteilt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die durch den Verkehr zur JVA verursachten Pegelerhöhungen so gering sind, dass nach den Anforderungen der 16. BImSchV an den untersuchten Immissionsorten im Anemonenweg und im Dahlienweg keine Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Eine Aussage, wie sich der Verkehr zu einem späteren Zeitpunkt durch die weitere Aufsiedlung des Gewerbeparks Raum Offenburg entwickeln wird, ist gegenwärtig noch nicht möglich, da noch nicht im Einzelnen feststeht, wann und wo in diesem Gebiet Baurecht geschaffen wird. Der Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg hat jedoch erklärt, dass er Schallschutzmaßnahmen vorsehen wird, wenn zu einem späteren Zeitpunkt durch die weitere Aufsiedlung des Gewerbeparks in angrenzenden Wohngebieten die Grenzwerte der 16. BImSchV ohne Schallschutzmaßnahmen überschritten werden sollten. Bei der Realisierung von Schallschutzmaßnahmen sind zukünftige Lärmimmissionspegel in Vergleich zum Lärmimmissionspegel von 2005 zu setzen.

Nördlich des Plangebietes soll eine Trasse für den geplanten Südzubringer freigehalten werden, deren Verlauf jedoch noch nicht festliegt. Der genaue Trassenverlauf ist Gegenstand einer noch durchzuführenden Flächennutzungsplan-Fortschreibung.

7.2 Fluglärm

Ca. 105 m westlich der Baugrenze des Plangebietes befindet sich die Landebahn des Sonderlandeplatzes Offenburg. Die Auswirkungen des Sonderlandeplatzes auf das Plangebiet sind in die Abwägung einzustellen. Hierzu hat der Zweckverband ein schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen, das feststellen sollte, welche Fluglärmimmissionen durch die Flugbewegungen auf dem Sonderlandeplatz Offenburg für die geplante JVA zu erwarten sind. Das Gutachten des Ing.-Büros Kurz u. Fischer stellt fest, dass aus schalltechnischer Sicht hinsichtlich der vom Sonderlandeplatz ausgehenden Fluglärmimmissionen nichts gegen die geplante Bebauung mit einer Justizvollzugsanstalt einzuwenden ist. Gesonderte Anforderungen an einen baulichen Schallschutz für die Gebäude bestehen daher nicht.

7.3 Gewerbelärm

Nach der Gesamtkonzeption des Gewerbeparks Raum Offenburg sollen in der Umgebung des JVA-Standorts weitere gewerbliche Nutzungen entstehen. Da Art und Umfang der zukünftigen gewerblichen Nutzungen noch nicht feststehen, können die Lärmwirkungen nicht konkret ermittelt werden. Eventuell durch heranrückende Gewerbegebiete entstehende Nutzungskonflikte können und müssen in den später hierfür aufzustellenden Bebauungsplänen bewältigt werden. Zum gegebenen Zeitpunkt ist dann der im Plangebiet der JVA zulässige Störgrad zu ermitteln und, sofern die zuläs-

sigen Orientierungswerte überschritten werden, entsprechende Maßnahmen in den heranrückenden Bebauungsplänen festzusetzen. Denkbar wäre beispielsweise die Einhaltung von Schutzabständen oder die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten in der unmittelbaren Umgebung der JVA.

7.4 Landwirtschaft

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich (Ackerbau, Sonderkulturen) genutzt. Bis zur weiteren Aufsiedlung des Gewerbeparks wird das Sondergebiet Justizvollzugsanstalt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Insofern war zu erörtern, inwieweit durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln Nutzungskonflikte zwischen Justizvollzugsanstalt und landwirtschaftlicher Nutzung entstehen könnten. Im Westen der geplanten JVA liegt der Flugplatz Offenburg, im Norden ist eine Grünfläche vorgesehen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen berühren das JVA-Grundstück daher allenfalls noch im Osten und Süden. Durch den die JVA umgebenden privaten Grünflächenstreifen von 10,0 m ist bereits ein Schutzabstand gegeben. Darüber hinaus schließt sich dem Grünstreifen ringsum eine 5,50 m hohe Mauer an, so dass keine Gefahr der Spritzmittelabdrift mehr gegeben ist.

8 LUFTVERKEHRSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

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

Das Plangebiet liegt auch im Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG für den Sonderlandeplatz Offenburg. Daher bedürfen alle baurechtlichen Vorhaben sowie die Aufstellung von Baugeräten wie z.B. Baukränen der luftverkehrsrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der zivilen Luftfahrtbehörde. Die zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen sind deshalb dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46, zivile Luftfahrtbehörde rechtzeitig, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, vorzulegen, damit die gesetzlich vorgeschriebene gutachterliche Stellungnahme der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH eingeholt und die Zustimmung nach § 17 bzw. die Genehmigung nach § 15 LuftVG erteilt werden kann. Das Merkblatt aus dem die vorzulegenden Unterlagen ersichtlich sind, ist bei Zweckverband Gewerbepark Raum Offenburg erhältlich.

Die Planungen des Landes haben ergeben, dass das Bauprogramm nur knapp auf den Flächen östlich des Flugplatzes untergebracht werden kann, insbesondere auf Grund des für die Betriebsabläufe ungünstigen Zuschnitts des Grundstücks. Aus Sicht des Landes war daher eine Verschiebung der Westgrenze des Grundstückes auf das Flugplatzgelände erforderlich. Auf der erweiterten Fläche kann das Bauprogramm ohne Einschränkung realisiert werden. Die Erweiterung bedeutet eine Inanspruchnahme des Flugplatzgeländes mit einem Streifen von ca. 50 m Breite.

Die Prüfung durch das Regierungspräsidium hat ergeben, dass für den Flugbetrieb auf der asphaltierten Start- und Landebahn die erforderlichen Sicherheitsabstände und die Hindernisfreiheit zu dem geplanten Neubau gegeben sind. Der Abstand zwischen Mitte Landebahn und Grundstücksgrenze zur JVA muss 95 m betragen.

Sofern das Vorhaben realisiert werden soll, müssen die Graslandebahn und die Windschleppstrecke am bisherigen Standort aufgegeben werden.

Ob und in welcher Form Graslandebahn und Windschlepp verlegt werden können, muss vom Platzhalter (Stadt Offenburg) mit den Nutzern geklärt und anschließend mit der Luftfahrtbehörde abgestimmt werden.

Die Änderung oder der Wegfall von den der jetzigen Genehmigung zugrunde liegenden Flugbetriebsflächen und Nutzungsarten bedürfen einer Änderungsgenehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden soll zeitgleich mit dem Bebauungsplan auch eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO für das Plangebiet erlassen werden. Die örtlichen Bauvorschriften beinhalten die Verpflichtung zur unterirdischen Verlegung des Kabelnetzes. Durch die Gestaltungsvorschriften soll auch im Gewerbegebiet gewährleistet werden, dass sich die Bauvorhaben und das Plangebiet in die Umgebung einfügen.

Entsprechend dem für den Gewerbepark vorgesehenen Konzept der dezentralen Versickerung wird zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts die Versickerung auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben.

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

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich		19,38 ha
Sondergebiet		11,04 ha
Öffentliche Verkehrsflächen		1,58 ha
Straßenbegleitende Grünflächen		0,29 ha
Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche F1)		0,72 ha
Private Grünflächen		1,26 ha
Fläche für die Landwirtschaft		4,24 ha
Wirtschaftswege		0,25 ha

Offenburg, den

.....

Der Zweckverbandsvorsitzende

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Planverfasser