



## **B BEGRÜNDUNG**



## **1. Allgemeines**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigelegten Planunterlagen.  
Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 9129 – 9133, 9148 – 9155 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 9084 und der Einsteinallee, Flst.-Nr. 8766.  
Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 56.3 ha auf.

### **Anlass der Planaufstellung**

Seit der Aufgabe des militärischen Standorts der kanadischen Streitkräfte wird die Aktivierung des Flughafens Lahr für eine zivile wirtschaftliche Nutzung als gemeinschaftliche Aufgabe der Raumschaft Lahr betrieben. Die Entwicklung und die Vermarktung des Areals westlich der Landebahn wird seit seiner Gründung im Jahre 1998 durch den Zweckverband „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr“ wahrgenommen.

Leitbild der Planung ist die Entwicklung eines Logistikzentrums. Die Erschließung und Neuordnung des Gebietes ist auf der Grundlage einer Anfang der 90er Jahre erstellten Masterplanung und dem daraus entwickelten Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ begonnen und mit der „Städtebaulichen Rahmenplanung Industrie- und Gewerbepark Flugplatzgelände Lahr“ aus dem Jahre 2002 fortgeschrieben worden.

Mit den Ansiedlungsvorhaben von Unternehmen der Logistikbranche wird die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich, da die Flächenansprüche über den bisher überplanten Bereich hinausgehen und eine Abstimmung mit den konkreten Projekten erfolgen soll.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans werden die Vorgaben der Rahmenplanung aus dem Jahre 2002 für den weiteren Ausbau des Gewerbe- und Industrieparks verfeinert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung, Erschließung und Verwertung des Gebiets geschaffen.

Die Weiterführung der Planung erfolgt in Abstimmung mit konkreten Ansiedlungsvorhaben und wird weitere Gewerbe- und Industrieflächen planerisch entwickeln.

Für die weitere Vermarktung soll Planungssicherheit in technischer, rechtlicher und zeitlicher Hinsicht geschaffen werden, die eine anpassungsfähige, an der Nachfrage und den Bedürfnissen der Interessenten orientierte Entwicklung zulässt. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der angestrebten Flexibilität auf den notwendigen Regelungsumfang beschränkt; daneben werden die erforderlichen Fachplanungen zur Vorbereitung der baulichen Nutzung weiter entwickelt.

### **Ableitung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr -Kippenheim von 1998 ist der überplante Bereich als gewerbliche Baufläche mit gliedernden Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan weist Industriegebiete und öffentliche Grünflächen aus und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



### **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan**

Die Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen, das Grünordnungskonzept und die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung sind im „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ vom Juli 2007 (Büro Mario Kappis, Landschaftsarchitekt), dargestellt.

Umweltbericht und Grünordnungsplan sind Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Altlasten**

Aufgrund der jahrzehntelangen militärischen Vornutzung des Flughafenareals sind schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten im Sinne des § 2 BBodSchG punktuell nicht auszuschließen. Zwischenzeitlich sind alle gefahrverdächtigen Flächen erfasst und die meisten auch - soweit erforderlich – untersucht. Soweit gefahrverdächtige Flächen noch nicht abschließend untersucht sind oder der Gefahrenverdacht durch Untersuchungen oder Sanierungen noch nicht ausgeräumt werden konnte, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben auf solchen Flächen das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig zu beteiligen. Eine Darstellung über den Stand der Altlastenbearbeitung ist im Anhang (Nr. 04 Altlasten ff) aufgenommen.

Die Flächen sind nach aktuellem Erkenntnisstand bezogen auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung (Industriegebiet) uneingeschränkt nutzbar. Soweit der Gefahrenverdacht aufgrund hinnehmbarer Restbelastungen und aus methodischen Gründen noch nicht vollständig ausgeräumt werden konnte, werden nach wie vor Teilflächen im Bodenschutz- und im Altlastenkataster geführt. Auskünfte erteilt das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Offenburg ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren und im Zuge von Erdarbeiten bei Einzelbauvorhaben zu beteiligen. Das Gebot zur flächenhaften Einbindung der zuständigen Fachbehörde anstelle einer kleinteiligen Kennzeichnung einzelner Teilflächen dient der nachhaltigen, dem fortlaufenden Kenntnisstand angepassten Umweltvorsorge. Aufgrund des fachlich vertieften Stands der Altlastenerkundungen wird eine zeitliche Behinderung einer baulichen Nutzung nicht erwartet.

### **Änderungen des bestehenden Bebauungsplans**

Der seit dem 1.2.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ (im folgenden Bebauungsplan 1997) wird im nördlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 31 ha geändert.

Mit Berücksichtigung der Ansiedlungen von zwei großflächigen Logistikbetrieben erfolgt eine - geometrische - Anpassung der Grün- und Rückhalteflächen. Unter Beibehaltung der multifunktionalen städtebaulichen, ökologischen und entwässerungstechnischen Funktionen wird die Ausweisung der privaten Gemeinschaftsgrünflächen dabei umgewidmet in öffentliche Grünflächen. Die dauerhafte Unterhaltung und Pflege sowie der fortlaufende Ausbau der gemeinschaftlichen Grün- und Entwässerungsanlage hat sich mit dem Konstrukt einer vielköpfigen Eigentümergemeinschaft als wenig praktikabel erwiesen und wird auf den Zweckverband als öffentlichen Träger übertragen.

Der Bedarf nach großflächigen Betriebsgeländen hat die im Bebauungsplan 1997 vorgesehene ringförmige Nebenerschließung hinfällig werden lassen; die dargestellte öffentliche



Verkehrsfläche wird als Baufläche überplant. Im Bereich der Einsteinallee als innerer Haupter

schließungsachse wird der tatsächlich umgesetzte - und gegenüber der Planausweisung 1997 reduzierte - Straßenausbau in der Bebauungsplanänderung aufgenommen und weitergeführt.

Im Bebauungsplan 1997 werden zur Entwicklung eines Güter-Verkehrszentrums für den kombinierten Bahn-/Straßen- und evt. Flugverkehr Flächen für Bahnanlagen ausgewiesen. Eine Nachfrage oder Ansätze zur Umsetzung der Planungsziele konnte bisher nicht ausgemacht werden; nach übereinstimmender Einschätzung von Experten aus den Bereichen der Flug-, Straßen- und Bahnlogistik wird in einem absehbaren Zeitraum auch keine Entwicklung erwartet, die hier einen wirtschaftlich tragfähigen Aufbau eines Umschlagbahnhofs ermöglichen würden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die privilegierte Ausweisung von Flächen für Bahnanlagen aufgegeben. Unberührt davon bleibt die – planfestgestellte – externe Bahnanbindung an die Bahn-Rheintalstrecke sowie die Möglichkeit, im Rahmen der Industriegebietsausweisung ein Umschlagterminal - auch bis zum ursprünglich geplanten Vollausbau mit 700 m Länge für Ganzzüge - entlang der östlichen Plangebietsgrenze zu entwickeln, sofern die Flächen nicht anderweitig veräußert werden. Die Flächen befinden sich derzeit noch im Eigentum des Zweckverbands.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird auf die planungsrechtliche Beschränkung von Bauhöhen verzichtet. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 1997 wurden zu wesentlichen Teilen aus den flugsicherheitstechnischen Regelungen abgeleitet. Der Verzicht auf eine eigenständige planungsrechtliche Festlegung vermeidet Redundanzen und eröffnet die Option einer Anpassung an geänderte technische Regelungen.

## **2. Begründung der Planinhalte**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet ist die Ausweisung eines Industriegebiets (GI) nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art. Hier finden insbesondere diejenigen Betriebe ihren Standort, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Das GI-Gebiet nimmt im Allgemeinen das flächenintensive Großgewerbe auf.

Die Ausnahmen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind nur in den Obergeschossen zulässig. Der Bebauungsplan sieht aus städtebaulichen Gründen eine vertikale Gliederung gem. § 1 (7) BauNVO bezüglich der Wohnungen vor. Die Integration von Wohnungen in Betriebsgebäuden soll ausnahmsweise ermöglicht werden, wenn ein räumlich funktionaler Zusammenhang zwischen Betrieb und Wohnen besteht; eigenständige Wohngebäude sind ausgeschlossen.

Die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden zur Sicherung der Zielsetzung, flächenintensives Großgewerbe anzusiedeln, ausgeschlossen.

Tankstellen sind im Plangebiet unzulässig. Damit wird die städtebauliche Zielvorstellung des rechtskräftigen Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I weitergeführt, diese Nutzungsart auf das im südlichen Eingangsbereich ausgewiesene Dienstleistungszentrum zu beschränken.



Die im Anhang ABSTANDSLISTE NRW 1998 aufgeführten Anlagen, die den Abstandsklassen I und II der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 entsprechen, werden ausgeschlossen. Im Hinblick auf die dem geplanten Industriegebiet am nächsten liegende Wohnbebauung in Hugsweier, die bis auf ca. 900 m heranreicht, werden Anlagen, die einen entsprechenden Emissionsgrad überschreiten, ausgeschlossen. Danach ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens im Einzelnen zu erbringen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die Festlegungen werden aus den Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplan INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK RAUM LAHR I von 1997 und den bei großflächigen Logistikansiedlungen üblichen Ausnutzungen abgeleitet und orientieren sich im Sinne eines sparsamen Umfangs mit Grund und Boden an den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Im Bebauungsplan 1997 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aus den verbindlich nachzuweisenden Flächenanteilen am Gemeinschaftsgrün mit fiktiver Erhöhung der maßgebenden Grundstücksfläche (+ 15 %) resultiert eine rechnerische zulässige Grundflächenzahl von 0,92. Die Überprüfung der tatsächlichen realisierten Ausnutzungen hat ergeben, dass die gewerblichen Baugrundstücke bis zu 60% überbaut und zuzüglich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu 90 % in Anspruch genommen werden.

In der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nehmen die Grünzüge einen Anteil von über 18% an der Gesamtfläche ein. Da sie aus Gründen der Handhabung nicht als Gemeinschaftsgrünflächen, sondern als Öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, entfällt die Anrechenbarkeit auf den zulässigen Versiegelungsgrad der Baugrundstücke. Mit der Bestimmung einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und der zulässigen Überschreitung durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung ermöglicht. Der zulässige Versiegelungsgrad bis 92% überschreitet zwar die Obergrenzen nach § 19 (4) BauNVO, wird aber durch die Ausweisung der - entwässerungstechnisch notwendigen und landschaftsökologisch sinnvollen zusammenhängenden Grünzüge und Entwässerungsmulden ausgeglichen.

Die Bestimmung der Baumassenzahl mit 9.0 genügt den zu erwartenden und bereits realisierten Baukubaturen großflächiger Logistikansiedlungen. Dies entspricht z. B. bei einer 50 %igen Überbauung einer Bauhöhe von 18 m, bei einer 60 %igen Überbauung von 15 m.

Die Bauhöhenbeschränkungen ergeben sich aus luftverkehrstechnischen Erfordernissen nach den einschlägigen Bestimmungen der Flugbetriebsgenehmigungen (s.u.). Eine weitergehende planungsrechtliche Festlegung ist nicht vorgesehen.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m. Nach der städtebaulichen Zielvorstellung soll ein Industriegebiet für logistikintensive Betriebe entwickelt werden, die vielfach Gebäudelängen über 50 m mit umgreifenden Rangierflächen erfordern.



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die einen in der Regel 4 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen sichern.

Die großflächige Ausweisung der Bauflächen ermöglicht eine anpassungsfähige, sich an den sehr unterschiedlichen Erfordernissen der Betriebe orientierende Entwicklung des Industriestandorts innerhalb der durch die Grünflächen und die Haupteerschließungsstrasse markierten städtebaulichen Grundordnung. Es ist eine Zielsetzung der Planung, innerhalb des festgelegten planungsrechtlichen Rahmens eine bedarfsgerechte weitere Untergliederung der Bauflächen – gegebenenfalls auch mit weiteren Erschließungsstraßen – zu ermöglichen.

### **Flächen für den Flugverkehr**

Im nordöstlichen Plangebiet ist ein Flächenstreifen als Fläche für den Flugverkehr umgrenzt.

Für den Flughafenbetrieb liegen zurzeit drei unterschiedliche flugrechtliche Genehmigungen vor. Die Genehmigung des Sonderflughafens für den beschränkten Personenflugverkehr fordert aufgrund geänderter luftverkehrstechnischer Bestimmungen größere Sicherheitsabstände zur Parallelrollbahn. Die gegenüber dem Verkehrsflughafen bedingte Erweiterung der Flughafengrenze ist in der Darstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Flughafenbetreiber, die Black Forest Airport Lahr GmbH, sieht aus wirtschaftlichen Erwägungen darüber hinaus keinen Bedarf für eine Verlängerung des Taxiways oder zur Freihaltung von Optionsflächen für eine Landebahnverlängerung.

### **Öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinie**

Mit Aufstellung des Bebauungsplan 1997 wurde bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes die Bebauungsplanerweiterung berücksichtigt und eine verbesserte Anbindung der Einsteinallee an die B 36 vorgesehen. Mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen nach der Ansiedlung weiterer großflächiger Logistikbetriebe in der jüngsten Vergangenheit wird die Notwendigkeit sichtbar, die Verkehrsanbindung des Zweckverbandareals an das überörtliche Straßennetz zu verbessern; die Überprüfung wurde - außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - bei der Verkehrsbehörde bereits angeregt.

Die Einsteinallee wird als innere Haupteerschließungsstraße in Richtung des nördlichen Entwicklungsbereichs weitergeführt. Die verschwenkte Trassenführung südlich der zentralen Grünbereiche mit den beiden Seen geht auf die städtebauliche Rahmenplanung 2002 zurück mit der Zielsetzung, in den nördlich angrenzenden Entwicklungsbereichen ein straßenfreies Flugvorfeld zu sichern und eine Zerschneidung des Auenwäldchens zu vermeiden.

Die Führung in nördlicher Randlage bedingt zwar eine lediglich einseitige Erschließung; dafür kann eine großflächige, günstig proportionierte Baufläche bereitgestellt werden für eine industrielle Großansiedlung oder für eine – in Sinne der flexiblen Vermarktung - bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung.

Im Straßenausbau werden die in der nördlichen Einsteinallee vorhandenen Querschnitte weitergeführt mit - von Ost nach West – kombiniertem Geh/Radweg, Mittelgrünstreifen, der 8 m breiten Fahrbahn, LKW-Standspur, Gehweg und Randgrünstreifen. Die beidseitige alleearartige Baumbepflanzung stärkt die städtebauliche Leitfunktion der Haupteerschließungsachse und trägt als Kompensationsmaßnahme zur Verbesserung des Mikroklimas bei (s. Umweltbericht).

Im Bebauungsplan ist im nordöstlichen Planbereich noch die Straßenanbindung zur Flughafen-Feuerwache ausgewiesen. Falls sich im Zuge der weiteren Entwicklung eine kleinteilige Parzellierung als tragfähig erweisen sollte, könnte der Bau weiterer Erschließungsstraßen



erforderlich werden. Im Sinne des beabsichtigten offenen Planungskonzepts werden im Bebauungsplan keine weiteren Festlegungen getroffen.

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt sich auf die Abgrenzung mit Straßenbegrenzungslinien. Die Einzelheiten der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung sind den Unterlagen im Anhang zu entnehmen, denen u.a. Aufbau, Höhenlage und Anschlusshöhen zum vorhandenen Gelände zu entnehmen sind und in denen auch die geplanten Baumstandorte markiert sind ( Büro Zink Ingenieure).

### **Radwege und ÖPNV**

Der in der Einsteinallee angelegte kombinierte Geh- und Radweg wird im Planbereich aufgenommen und entlang der Haupterschließungsstraße weitergeführt als Verbindung des Radwegenetzes der Stadt Lahr entlang der Dr. Georg- Schaeffler- Straße mit dem Wirtschaftswegenetz der Nachbargemeinden.

Über die Haltestelle in der Dr. Georg- Schaeffler- Straße ist das Plangebiet an das örtliche Busliniennetz angebunden.

### **Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

Die notwendigen Versorgungsanlagen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation werden im Geltungsbereich zur erstmaligen Erschließung vollständig neu angelegt. Die noch aus der militärischen Nutzung in Teilen vorhandenen Installationen sind, soweit absehbar, nach Lage und Ausstattung nicht zu verwenden und zu entfernen.

Zur Versorgung des Gebiets werden nach den Vorgaben der Erschließungsträger im Bebauungsplan dargestellt

- eine geplante elektrische Trafostation im Nordbereich
- das vorhandenen Schmutzwasserhauptpumpwerk mit
- den zu- und abgehenden Hauptabwasserleitungen

Die ungehinderte Zufahrt zum Pumpwerk mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein; der Bebauungsplan weist dazu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers aus. Die Hauptabwasserleitungen sind in einer Trassenbreite von 4 m von einer Bebauung freizuhalten.

Bei der Konzeption und Unterhaltung der Entwässerungsmulden ist zu berücksichtigen, dass zu Reinigungs- und Wartungsarbeiten eine straßenmäßige Andienung des Regenklärbeckens mit Schönungsteich und der Versickerungsanlagen westlich des Plangebiets gewährleistet sein muss.

### **Entwässerung und Geländeauffüllungen**

Das Gebiet wird in Erweiterung der bestehenden Anlagen auf der Grundlage der Entwässerungsstudie vom September 1996 im modifizierten Trennsystem entwässert. Weitere Ausführungen und die ingenieurtechnische Planung sind im Anhang aufgeführt (Büro Zink Ingenieure).

Zur Schaffung der notwendigen Rückhalteräume und unter Berücksichtigung der geringen Grundwasserflurabstände und Gefälleverhältnisse wird im Baubereich ein Auffüllen der vor-



handenen Geländesohle in einer Größenordnung von 50 bis 100 cm erforderlich werden. Nähere Angaben und Hinweise sind den ingenieurtechnischen Entwässerungs- und Straßenplanungen (Büro Zink Ingenieure) im Anhang zu entnehmen.

### **Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Die öffentlichen Grünflächen werden als Ökologische Ausgleichflächen und als Flächen zum Sammeln, Rückhalten und teilweise Versickern von Niederschlagswasser ausgewiesen und erfüllen zahlreiche siedlungsökologische und entwässerungstechnische Funktionen (s. Darstellung im Umweltbericht).

Die Anordnung und Dimensionierung leitet sich vorrangig aus der technisch notwendigen Entwässerungsaufgabe ab.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie**

#### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Umfang und Erfordernis der Festsetzungen werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt und begründet.

Der erforderliche ökologische Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Plangebiets erbracht werden. Für den externen Ausgleich sind die Flurstücke Nr. 7837, 7835, 7833 und 7833/1 vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Stadt Lahr und einer stadtnahen Stiftung; der Zweckverband beabsichtigt, die Flächen zu erwerben.

### **Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bebauungsplan werden die zur Erschließung notwendigen Dienstbarkeiten dargestellt mit

- den Geh-, Fahr- und Leitungsrechte des Angrenzers über die öffentliche Entwässerungsmulde
- den Leitungsrechten der Kanalisationsanlagen zur Entwässerung der hinterliegenden Flächen östlich des Logistikzentrums „ABX“
- den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Anbindung des Schmutzwasserpumpwerks.

Die Grunddienstbarkeiten sind dinglich zu sichern.

### **Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen**

Hier werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen und Hinweise nachrichtlich übernommen, die zum Verständnis des Bebauungsplan oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### **Anhang**

Im Anhang werden Unterlagen zur Umsetzung der Planung und zur Vorbereitung der baulichen Nutzung zusammengestellt. Die Unterlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es ist beabsichtigt, die Sammlung fortlaufend zu aktualisieren und zu ergänzen.



### 3. Örtliche Bauvorschriften

#### Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Der Ausschluss von stark reflektierenden Materialien dient der landschaftlichen Einbindung und wird im Hinblick auf die fliegerische Nutzung aus Gründen der Flugsicherheit festgelegt.

#### Gestaltung von Freiflächen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den unbebauten Flächen, zu Einfriedungen und Werbeanlagen erfolgen aufgrund ökologischer, stadtgestalterischer und flugtechnischer Gesichtspunkte. Sie sollen insbesondere die im Rahmen des Umweltberichts vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sichern.

Die Regelungen orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten und – hinsichtlich der Werbeanlagen - an Aspekten der Flugsicherheit.

### 4. Sonstiges

#### Bodenordnung

Die in Plangebiet zu entwickelnden Bauflächen befinden sich im Eigentum des Zweckverbands. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

#### Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen ohne Grunderwerb belaufen sich auf

- Straßenausbau	2,70 Mio. €
- Beleuchtung	0,15 Mio. €
- Entwässerung	2,00 Mio. €
- Versickerung	0,90 Mio. €
- Ökolog. Ausgleichsmaßnahmen	0,25 Mio. €
<b>Zusammen</b>	<b>6,00 Mio. €</b>

#### Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsfläche des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 56,27 ha (31,13 ha Änderungsflächen und 25,14 ha Erweiterungsfläche) mit folgenden Nutzungszuordnungen

- Industrieflächen	43,38 ha
- Grünzüge / Entwässerungsmulden ( Ausgleichsfläche)	10,46 ha
- Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	2,44 ha

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs umfassen ca. 10 ha.