

Allgemeine Begründung der Planinhalte

Allgemeines	24
1.1 Geltungsbereich	24
1.2 Anlass der Planaufstellung	24
1.3 Ziel und Zweck der Planung	24
1.4 Umfang und Inhalt der Planung	25
1.5 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	25
1.6 Auswirkungen der Planung	26
1.7 Anpassung der Planung im Satzungsbeschluss	27
Begründung der Planinhalte	30
1.8 Art der baulichen Nutzung	30
1.9 Gliederung des Industriegebiets, Schallschutzkonzept	32
1.9.1 Schallschutzkonzept Gewerbelärm	32
1.9.2 Schallschutzkonzept Straßenverkehrslärm	32
1.9.3 Begründung zum Schallschutz	33
1.9.4 Gewerbelärm	33
1.9.5 Straßenverkehrslärm	35
1.9.6 Fluglärm	42
1.9.7 Gesamtlärm	42
1.9.8 Begründung der Festsetzungen	44
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	44
1.9.9 Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Zunahme des Straßenverkehrslärms außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II'	56
1.10 Maß der baulichen Nutzung	58
1.11 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	59
1.12 Öffentliche Verkehrsflächen	60
1.13 Öffentliche Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sowie Pflanzgebote	61
1.14 Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung, Öffentliche Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	61
1.15 Zu den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen	61
Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	61
Gestaltung von Freiflächen	61
1.16 Flächenbilanz	62

Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den beigefügten Planunterlagen. Er umfasst auf der Gemarkung Lahr das Grundstück Flst.Nr. 2695/1 sowie Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 2695.

Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Größe von ca. 101,5 ha auf.

1.2 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.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I“ ist in wesentlichen Teilen abgeschlossen. Die durch den Zweckverband verkörperte Raumschaft verfolgt die Zielsetzung, die Ansiedlung großflächiger gewerblich-industrieller Betriebe innerhalb der Raumschaft auf die Konversionsflächen zu konzentrieren. Dies schließt auch großflächige Vorhaben jenseits des logistik- und flugaffinen Spektrums mit ein und ist nicht an die Entwicklung des Flughafens Lahr gekoppelt. Erforderlich wird die Planaufstellung, da der Bereich IGP Raum Lahr I weitgehend besiedelt ist und eine tatsächliche Nachfrage nach freien großflächigen Bauflächen besteht.

Für Ansiedlungsvorhaben mit Flächenansprüchen, die nach Größe und Zuschnitt über den bisher überplanten Bereich hinausgehen, sollen weitere Gewerbeflächen im Bereich der „mittleren Traube“, einem ehemaligen Hangarfeld des Militärflughafens, bereitgestellt werden.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird die Konversion des ehemaligen Militärflughafens in eine Gewerbefläche für großflächige gewerblich-industrielle Betriebe weitergeführt und es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung und Erschließung getroffen.

Für die weitere Vermarktung soll Planungssicherheit in technischer, rechtlicher und zeitlicher Hinsicht geschaffen werden, zum einen um eine flexible, an der Nachfrage und den Bedürfnissen der gewerblichen Interessenten orientierte Entwicklung, zum anderen um den infrastrukturellen Ausbau eines leistungsfähigen Logistikzentrums zu ermöglichen.

1.4 Umfang und Inhalt der Planung

Im nördlichen Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I, 1. Erweiterung und Änderung“ wird der mittlere Bereich des Verbandsgeländes bis in Höhe der Bodensanierungsanlage (ARGE BSA Lahr) entwickelt.

Der südliche Abschnitt „zwischen den Seen“ und dem „Hugsweierer Wäldchen“ dient der Sicherung und Entwicklung naturnaher Grünflächen zum ökologischen Ausgleich und zur Erhaltung besonders geschützter Arten.

Im Komplex der Hangarflächen in der „mittleren Traube“ werden die Bauflächen des Industriegebiets ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Bestimmungen zu Art und Maß der Nutzung und zur Bauweise werden analog zum bestehenden Baurecht im Gebiet Raum Lahr I ausgewiesen, allerdings mit zusätzlichen Beschränkungen aufgrund der geringeren Abstände zur den benachbarten Siedlungsgebieten (Geräuschkontingentierung u.a.m.).

Die Entwässerung des Baugebiets ist in Fortführung der Generalentwässerungsstudie a.d.J. 1994 im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Aufgrund der topografischen und hydrologischen Voraussetzungen werden im nördlichen Plangebiet im Bereich des offenen Grünlands die Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen angesiedelt. Die Ableitung des Schmutzwassers wird über einen neu zu errichtenden Sammler an das Ortsnetz der Gemeinde Friesenheim, Ortsteil Schuttern, erfolgen.

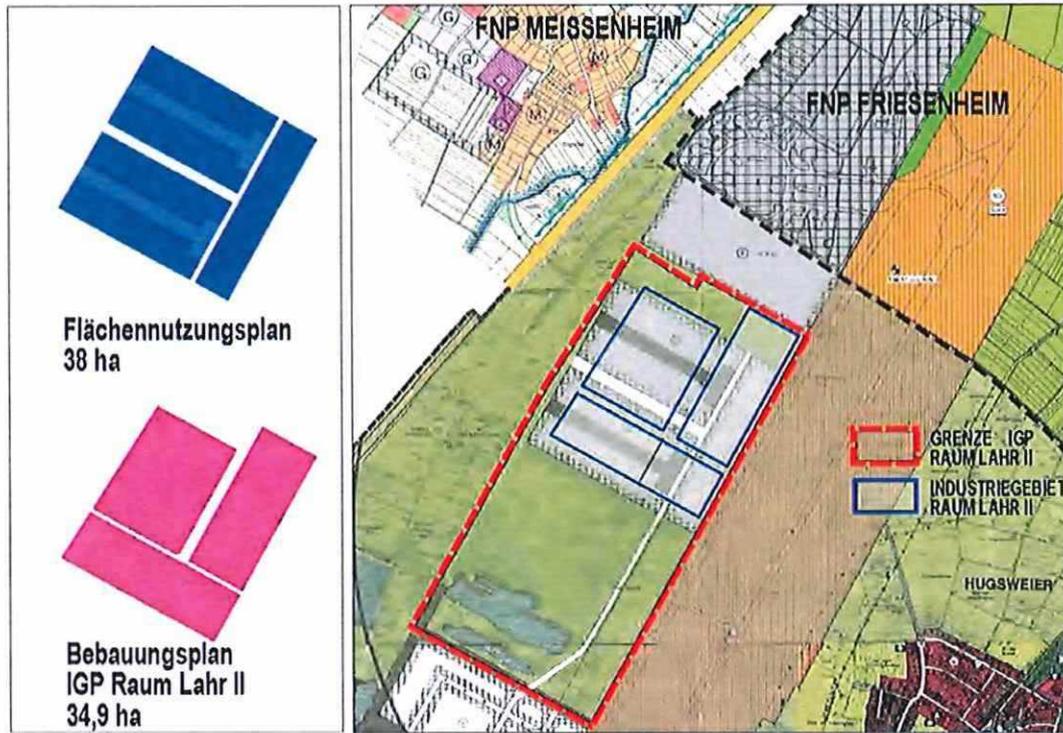
1.5 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim, 1. Änderung vom 3. September 1999 entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im überplanten Bereich Grün- und Wasserflächen sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt; der Bebauungsplan weist Industriegebiete und öffentliche Grünflächen in einer entsprechenden räumlichen Gliederung und Größenordnung aus - der Flächennutzungsplan stellt ca. 38 ha gewerblichen Bauflächen dar, im Bebauungsplan werden ca. 34,9 ha Industriegebietsflächen ausgewiesen.

Gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Grünzäsur im Bereich „Hugsweierer Wäldchen und Zwischen den Seen“ und damit der Abstand zu vorhandenen Biotopstrukturen etwas vergrößert und die Gliederung der Bauflächen der topografisch bedingten Entwässerungskonzeption angepasst.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte geplante zentrale Erschließungsachse wird seit Aufstellung der städtebaulichen Rahmenplanung Zweckverband IGP

Raum Lahr seit dem Jahre 2002 nicht weiter verfolgt. Stattdessen wird zur verkehrlichen Anbindung des Industriegebiets die vorhandene „Panzerstraße“ herangezogen und damit hochwertige Biotopbestände geschützt und vorhandene Ressourcen flächensparend genutzt.



Flächengrößen Gewerbe

Flächennutzungsplan 1999 und Bebauungsplan IGP Raum Lahr II

1.6 Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird die eingeleitete städtebauliche Entwicklung seit dem Wegfall der militärischen Nutzung kontinuierlich weitergeführt. Die hier vorgesehene Inanspruchnahme der Flächen ist in den vorbereitenden Master- und Rahmenplanungen konzipiert und aus der Flächennutzungsplanung entwickelt.

Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterung der Industrie- und Gewerbeflächen wurden im Jahr 2012 im gesamten nördlichen Erweiterungsgebiet zahlreiche faunistische und floristische Untersuchungen durchgeführt. Damit wurden die erforderlichen Grundlagen geschaffen für die Belange des Besonderen Artenschutzes. Der Umfang der Erhebungen erfolgte in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten:

- Biotoptypen einschl. geschützte Pflanzenarten
- Avifauna (Vögel)
- Fledermäuse
- Ausgewählte Insektenarten
- Reptilien und Amphibien
- Besondere Horst- und Höhlenbäume

Die Untersuchungsergebnisse liegen vor und werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie in der Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Ausgleichsflächen für IGP Raum Lahr II (Konzeption):

Die gesamten Flächen zwischen dem Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I im Süden und dem neuen Bauflächen im Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II werden als Ausgleichsfläche ausgewiesen. In diesem Bereich befinden sich bereits wertvolle Biotope (z.B. Eichen-Hainbuchenwald mit Fledermausvorkommen, Baggerseen), aber auch Altlastflächen, die noch saniert werden. Ziel ist die Optimierung der unterschiedlichen Biotoptypen und aufgrund der räumlichen Nähe die Schaffung von Ersatzlebensräumen insbesondere für die weniger mobilen Tierarten (Eidechsen).

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich stehen außerdem Grünzüge im Umfeld der bebauten Flächen zur Verfügung, die gleichzeitig Entwässerungsfunktion haben (entsprechend der Vorgehensweise im IGP Raum Lahr I).

Darüber hinaus erforderlicher Ausgleich muss im südlichen Verbandsgebiet bzw. auf externen Flächen geschaffen werden.

Insgesamt wird mit der Planung der vollständige Ausgleich der natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffe erfolgen.

1.7 Anpassung der Planung im Satzungsbeschluss

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahre 2013 eingeleitet im Sinne einer Angebotsplanung ohne Bezug zu einem konkreten Ansiedlungsvorhaben. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Ansiedlungsabsicht einer Logistikunternehmung mit einem Flächenbedarf von über 18 ha soweit konkretisiert, dass die Planung an die Flächenerfordernisse angepasst wurde. Diese Planänderung wurde im Rahmen einer erneuten Offenlage im August 2015 der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt.

Im Zuge der Projektentwicklung hat die schalltechnische Überprüfung dieses Vorhabens zwischenzeitlich ergeben, dass auf der mit GI¹ bezeichneten nordwestlichen Industriegebietsfläche für eine erweiterte nächtliche Betriebstätigkeit aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden könnten. Eine mögliche Option, Hugsweier gegen Gewerbelärm aus Verladetätigkeiten im Freien abzuschotten, besteht in der Errichtung einer bis zu 10m hohen Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Damit diese baurechtlichen genehmigt werden kann, hat die Zweckverbandsverwaltung am 31.08.2015 anlässlich der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage angeregt, in diesem Bereich die Baugrenze um 5 m bis an die öffentliche Grünfläche, die zur gebietsinternen Regenwasserentwässerung dient, zu verschieben und hier eine Grenzbebauung für bauliche Schallschutzmaßnahmen zu gestatten. Weiterhin wurde angeregt, nach der zwischenzeitlich konkretisierten Freiflächenplanung dieser Logistikansiedlung aus Gründen der Zweckmäßigkeit eine versatzfreie LKW-Zufahrt im Norden des Grundstücks

anzuordnen und die hier vorgesehene öffentliche Zufahrt um ca. 10 m nach Norden zu versetzen.

Zur Begründung wurde dargelegt:

Die Option auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird grundsätzlich begrüßt, da unter Einhaltung der zulässigen Schallkontingente gewerbliche Aktivitäten vor allem in den Nachtstunden erweitert werden können. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich mit aktivem Schallschutz die Gewerbelärmbelastung in Hugsweier im gesamten Tagesablauf verbessert.

Eine Schallschutzwand in der erwarteten Größe ist innerhalb der Baugrenzen des Industriegebiets allgemein zulässig. Die Errichtung an der östlichen Grundstücksgrenze ist städtebaulich vertretbar, da die Grenzbebauung zu der öffentlichen Grünfläche hin erfolgt, die zur Regenwasserbewirtschaftung und für ökologische Ausgleichsmaßnahmen zweckbestimmt ist. Beeinträchtigungen der wasserwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Funktionen und eine Beeinträchtigung der benachbarten baulichen Nutzung sind durch eine zulässige Grenzbebauung nicht zu erwarten.

Dazu ist eine Erweiterung der Baugrenzen um 5 m bis an die Grenze des Gewerbegebiets G11 erforderlich. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Innern des geplanten Gewerbegebiets. Art und Maß der zulässigen Bebauung werden nicht verändert.

Im Sinne einer ungestörten Bauabwicklung ist es allerdings zweckmäßig, in der Entwässerungsmulde den erforderlichen Abwassersammler auf der von der möglichen Grenzbebauung angewandten Seite zu errichten. In der Folge sollte die vorgesehene Baumreihe außerhalb dieser Trasse von der Ost- auf die Westseite der öffentlichen Grünfläche versetzt werden. Die Anzahl der Pflanzungen, die ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktionen werden nicht verändert.

Die zulässige Errichtung einer Grenzwall erfordert weiterhin, in den textlichen Festsetzungen die Bestimmungen zur Bauweise anzupassen. Im Bebauungsplanentwurf ist bisher eine abweichende Bauweise vorgesehen, die Gebäude über 50m Länge im Sinne einer offenen Bauweise- also mit Grenzabstand- zugelassen hat. Es wird vorgeschlagen, eine Grenzbebauung ausschließlich für Schallschutzanlagen zuzulassen und die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 3.1 zu ergänzen:

Satz 3: Bauliche Anlagen für Schallschutzmaßnahmen sind als Grenzbebauung zulässig.

Ebenso zweckmäßig erscheint es, die öffentliche Grundstückszufahrt in Norden (Planstraße B) um ca. 10 m nach Norden zu verschieben, um eine versatzfreie Zufahrt in Flucht der nördlichen Bauflächengrenze zur ermöglichen.

Durch die Planänderungen werden die im Umweltbericht dargestellte Umweltauswirkungen, die vorgenommene Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt. Auch sonstige öffentliche Belange oder Interessen Dritter sind nicht erkennbar, die durch eine Anpassung der Planung berührt werden könnten.

Zur rechtlichen Beurteilung, ob durch die vorgeschlagenen Änderungen eine erneute Offenlage erforderlich wird, liegt eine Stellungnahme von Herr Rechtsanwalt Dr. Reith, Kanzlei W2K aus Freiburg vor:

Eine Änderung von Festsetzungen nach Durchführung der Offenlage ist grundsätzlich zulässig. Allerdings stellt sich die Frage, ob dies eine erneute Offenlage des geänderten Planentwurfs erforderlich macht. Nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist bei einer

Änderung des Entwurfs eines Bebauungsplans eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erforderlich.

Bei bestimmten Konstellationen kann jedoch von der erneuten Auslegung abgesehen werden. Denn die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ist kein Verfahren, das um seiner selbst willen zu betreiben ist.

Wenn etwa der Planungsträger nur einem Vorschlag des von der Festsetzung allein betroffenen Grundstückseigentümers entspricht und wenn darüber hinaus diese Änderung weder auf andere Grundstücke nachteilige Auswirkungen hat, noch Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt, kann von einer erneuten Offenlage abgesehen werden. Denn bei einer solchen Fallgestaltung wäre ein erneutes Verfahren, in welchem dem Eigentümer, sonstiger Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben würde, eine bloße Förmlichkeit, die für die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans im Sinne der mit der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange vom Gesetz verfolgten Zwecke nichts erbringen könnte (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 – 4 NB 2/87, juris Rn. 21; ebenso VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.12.2008 - 3 S 358/08, juris Rn. 36).

Übertragen auf den vorliegenden Fall bedeutet dies Folgendes:

Betroffen von der Änderung wäre in erster Linie der Grundstückseigentümer, d.h. der Zweckverband selbst. Auf diesen hat die Änderung aber keine nachteiligen Folgen. Die Änderung erfolgt auch auf ausdrücklichen Wunsch des Grundstückseigentümers.

Interessen Dritter, die betroffen sein könnten, sind nicht ersichtlich. Da die benachbarten Flächen ebenfalls im Eigentum des Zweckverbandes stehen, sind auch keine anderen Grundstückseigentümer berührt.

Ausgeschlossen muss auch sein, dass durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche Träger öffentlicher Belange in ihrem öffentlichen Aufgabenbereich berührt sind und aus diesem Grunde eine erneute Beteiligung der betroffenen TÖB geboten ist. Dies kommt unter dem Aspekt in Betracht, dass die Vergrößerung des Baufensters zu einer zusätzlichen Belastung des Bodens führen kann. Die zulässige Bebauung des Grundstücks wird allerdings nicht vergrößert, da sich die Grundflächenzahl nach der Grundstücksfläche bemisst (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Diese bleibt unverändert. Die Zulässigkeit einer Bebauung auf der Grundstücksgrenze darf auch keine artenschutzrechtlichen Belange berühren. In Betracht käme etwa eine Verschattung vorgesehener (Ersatz-)Habitate in angrenzenden Flächen. Nach Rücksprache mit dem Planer erlangt dies in den relevanten Bereichen aber keine Relevanz.

Zusammenfassung:

Bei Verschiebung der Baugrenzen im Osten (und evtl. Norden) des Teilgebietes G11 um 5m auf die Grundstücksgrenze halten wir es für rechtlich begründbar, von der prinzipiell bei Festsetzungsänderungen erforderlichen erneuten Auslegung abzusehen.

Die Zweckverbandsversammlung hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.2015 die Anregung aufgenommen und einstimmig beschlossen:

„Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird angepasst

- *auf der mit GI¹ bezeichneten Baufläche mit der Verschiebung der Baugrenze um 5 m an die östliche Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche*
- *mit dem Versatz der in gleicher Höhe dargestellten Baumpflanzungen an die Westseite der öffentlichen Grünfläche*
- *mit der Verschiebung der öffentlichen Straße „Planstraße B“ um ca. 10 m nach Norden*

*Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden ergänzt unter Nr. 3.1 mit Satz 3:
Bauliche Anlagen für Schallschutzmaßnahmen sind als Grenzbebauung zulässig.*

Die Änderungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend zu vermerken.

Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wird abgesehen.“

Begründung der Planinhalte

1.8 Art der baulichen Nutzung

Für die mit GI¹ bis GI⁴ gekennzeichneten Gebiete ist die Ausweisung eines Industriegebiets nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Emissionskontingentierung (s.u. **Schallschutzkonzept**) 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 gem. § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden zur Sicherung der Zielsetzung, flächenintensives Großgewerbe anzusiedeln, ausgeschlossen.

Nicht zulässig sind die unter lfd. Nr. 1-27, 29-36 (Abstandsklassen I, II und III) der Abstandliste NRW 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 aufgeführten Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Im Hinblick auf die dem geplanten Industriegebiet am nächsten liegenden Wohnnutzungen in Hugsweier und Kürzell ist bei diesen Nutzungen ist davon auszugehen, durch den Betrieb erhebliche Nachteile und Belästigungen in den umliegenden Wohngebieten entstehen und gesunde Wohnverhältnisse gefährdet würden.

Zulässig sind die unter lfd. Nr. 28 der Abstandliste aufgeführten Automobil- und Motorradfabriken und Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren. Das Zweckverbandsareal wurde in der Vergangenheit bereits intensiv auf eine entsprechende

Ansiedlung hin überprüft und dies sollte aufgrund der enorm positiven Ausstrahlung auf einen qualitativ vollen Industriestandort auch zukünftig zulässig bleiben. Ferner soll in der unmittelbaren Nachbarschaft des Flugfeldes zur Stützung der regional bedeutsamen Verkehrsinfrastruktur flugaffine Nutzungen ermöglicht werden. In den Entwicklungsszenarien mit auf Flugbetrieb orientierten Einrichtungen wurden auch Betreibermodelle für Flugzeugmotorenwartung u.a. diskutiert, die bei einem Ausschluss dieser Anlagearten nach Abstandsliste nicht mehr zulässig wären.

Der Bebauungsplan entwickelt ein Industriegebiet als Angebotsplanung im Sinne des Zweckverbandes, gemeindeübergreifend die Ansiedlung großflächige Industrie- und Gewerbebetriebe innerhalb der Raumschaft auf den Standort zu konzentrieren; Art und Größe der künftigen Betriebe sind derzeit nicht absehbar. Es ist Absicht des Zweckverbandes, auch über den Grundstücksverkauf den Branchenmix städtebaulich verträglich zu steuern. Im Sinne einer nachhaltigen Gebietsentwicklung sind dabei die Interessenlagen der Bestandsnutzer mit zu berücksichtigen, um ein gestalterisch und nutzungsbezogen hochwertiges Industriegebiet zu erhalten.

Zur Sicherung der angestrebten Nachhaltigkeit wird der Einzel- und Großhandel mit Kraftfahrzeugen, insbesondere PKW, LKW, Busse und Motorräder, ausgeschlossen. Damit werden die Bemühungen der Stadt Lahr aufgenommen, u.a. auf den benachbarten Gewerbeflächen östlich der Landebahn („Ostareal“) einem gehäuften Aufkommen solcher Betriebe entgegenzuwirken. Auch dort wurde aus der Erfahrung, dass das äußere Erscheinungsbild und die Tendenz zur Zusammenballung zu einem deutlichen Imageverlust und zu Vermarktungsproblemen führen, der Ausschluss dieser Nutzungsart in die Bauleitpläne aufgenommen.

Der Zweckverband als Planungsträger und Grundstückseigentümer hat keinerlei Intentionen, im Plangebiet großflächigen Einzelhandel oder Einzelhandelsagglomerationen mit direktem Publikumsverkehr zu ermöglichen. Betriebe des Versandhandels und gewerblich orientierter Handel in Ergänzung und im Umfeld großflächiger „Ankerbetriebe“ sollten dagegen - auch auf kleineren Flächen- möglich bleiben.

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahr vom 29. September 2008 und den allgemein gültigen rechtlichen Regulierungen sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsagglomerationen im Plangebiet nicht zulässig.

Der Bebauungsplan wird in einer städtebaulich nicht integrierten, durch Autobahn und Verkehrslandebahn isolierten Lage „in zweiter Reihe“ hinter dem bereits besiedelten Industriegebiet Raum Lahr I entwickelt. Trotz der hervorragenden Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz wird das örtliche Verkehrsaufkommen fast ausschließlich durch Ziel- und Quellverkehre bestimmt. Damit ist das Gebiet für Einzelhandel weder zur allgemeinen Versorgung der Bevölkerung geeignet noch sind einschlägige Ansiedlungsbestrebungen zu erwarten.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche angrenzender Kommunen (insbesondere der Innenstadt der Stadt Lahr) grundsätzlich ausgeschlossen. Zentrenrelevante Randsortimente bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche werden als unschädlich angesehen und zugelassen.

1.9 Gliederung des Industriegebiets, Schallschutzkonzept

Das Schallschutzkonzept zum Bebauungsplan sieht die folgenden Maßnahmen vor.

1.9.1 Schallschutzkonzept Gewerbelärm

Das Schallschutzkonzept gegen den Gewerbelärm umfasst folgende Komponenten:

- Ausschluss von jeglicher Art von Wohnnutzung im geplanten Industriegebiet
- Umsetzung einer Emissionskontingentierung für das geplante Industriegebiet durch die Gliederung des Industriegebiets nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB, für 2 Szenarien.
 - Das Szenario 1 berücksichtigt die derzeitige planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Einstufung der Schutzbedürftigkeit der zu schützenden Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hierbei wird im Stadtteil Hugsweier innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgegangen. (Grafische Darstellung Seite 7)
 - Das Szenario 2 berücksichtigt eine mögliche künftige planungsrechtliche Situation, die hinsichtlich der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' von einer Umplanung der Gebietsart von einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgeht. Das Szenario 2 wurde deshalb untersucht, weil das Reine Wohngebiet im Stadtteil Hugsweier die für die Emissionskontingentierung begrenzende Gebietsart ist. (Grafische Darstellung Seite 8)

1.9.2 Schallschutzkonzept Straßenverkehrslärm

Das Schallschutzkonzept gegen den Straßenverkehrslärm umfasst folgende Komponenten:

- Erstattung von Aufwendungen für passive Schallschutzmaßnahmen für Wohngebäude entlang der Rheinstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' aufgrund der Zunahme des Straßenverkehrslärms durch die Entwicklung der künftigen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

1.9.3 Begründung zum Schallschutz

Von der Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co KG Freinsheim wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' erarbeitet.¹

Im Zuge des schalltechnischen Gutachtens wurden folgende Themenkomplexe untersucht und beurteilt:

Gewerbelärm

- Ausarbeitung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Straßenverkehrslärm

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der vorhandenen und geplanten Straßen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Geräuscheinwirkungen im Plangebiet)
- Ermittlung der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen aufgrund der Entwicklung des Plangebietes (Fernwirkung)

Fluglärm

- Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Fluglärms aufgrund des Airport Lahr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anhand von vorliegenden fachtechnischen Unterlagen (Geräuscheinwirkungen im Plangebiet)

Gesamtlärm

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen aufgrund der Überlagerung von Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm und Fluglärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Geräuscheinwirkungen im Plangebiet)

Für die unterschiedlichen Aufgabenstellungen gelangte das schalltechnische Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

1.9.4 Gewerbelärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer gewerblich-industrieller Nutzungen geschaffen. Von den künftigen Anlagen und Betrieben in dem geplanten Industriegebiet gehen Geräuschemissionen aus, die auf die vorhandenen

¹

Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' Bericht-Nr. 13021_sct_gut02_150722 vom 22.07.2015.

schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes einwirken. Außerdem rücken mit dem geplanten Industriegebiet emittierende Nutzungen näher an die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen an die im Norden und Nordwesten des Plangebietes gelegenen Ortslagen Kürzell und Schuttern heran.

Das geplante Industriegebiet wird nach schalltechnischen Kriterien in die Teilbereiche GI 1 bis GI 4 gegliedert. Für diese Teilgebiete werden die zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 und die zulässigen Zusatzkontingente in die Richtungen der unterschiedlichen maßgeblichen Immissionsorte ermittelt. Die Emissionskontingentierung zielt darauf ab, dass die Schallabstrahlung von der Fläche des geplanten Industriegebietes im Sinne der Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm irrelevant ist (Unterschreitung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht um mindestens 6 dB(A)). Hierdurch wird sichergestellt, dass die Schallabstrahlung aus dem geplanten Industriegebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den vorhandenen und den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen hervorruft. Die für die Kontingentierung maßgeblichen schutzbedürftigen Gebiete befinden sich in den Ortslagen rund um den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Außerdem sind zwei Wohnstellen von Aussiedlerhöfen zu berücksichtigen. Die schutzbedürftigen Gebiete befinden sich in folgenden Ortslagen:

- Gemeinde Schwanau, Ortsteil Allmannsweier im Südwesten des Geltungsbereichs
- Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell im Nordwesten des Geltungsbereichs
- Gemeinde Friesenheim, Ortsteil Schuttern im Nordosten des Geltungsbereichs
- Stadt Lahr, Stadtteil Hugsweier im Osten des Geltungsbereichs
- Stadt Lahr, Weststadt im Südosten des Geltungsbereichs

In den genannten Ortslagen wurden an den nächstgelegenen Gebäuden zu dem geplanten Industriegebiet Immissionsorte angenommen. Sofern sich in der weiteren Ortslage Gebiete mit einer höheren Schutzbedürftigkeit als diejenigen am Ortsrand befinden, wurden diese zusätzlich berücksichtigt.

Für die Emissionskontingentierung wurden 2 Szenarien untersucht:

- Das Szenario 1 berücksichtigt die derzeitige planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Einstufung der Schutzbedürftigkeit der zu schützenden Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hierbei wird im Stadtteil Hugsweier innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne 'Kleinfeldede, 1. Änderung und Ergänzung'

und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgegangen.

- Das Szenario 2 berücksichtigt eine mögliche künftige planungsrechtliche Situation, die hinsichtlich der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' von einer Umplanung der Gebietsart von einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgeht. Das Szenario 2 wurde deshalb untersucht, weil das Reine Wohngebiet im Stadtteil Hugsweier die für die Emissionskontingentierung begrenzende Gebietsart ist. Durch die Untersuchung des Szenarios 2 soll dargestellt werden, welche intensiveren Betriebstätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' unter Berücksichtigung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich wären.

Die ermittelten Emissionskontingente und Zusatzkontingente sind durch Festsetzung im Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans planungsrechtlich umgesetzt. Weitere Erläuterungen zur Emissionskontingentierung finden sich in der Begründung zur Art der baulichen Nutzung.

1.9.5 Straßenverkehrslärm

Grundlagen

1.9.5.1 Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm der vorhandenen und geplanten Straßen auf die Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Geräuscheinwirkungen im Plangebiet)

Die Untersuchung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt für den Planfall im Prognosejahr 2025, unter Berücksichtigung der vollständigen Entwicklung des Plangebietes 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II'.

Der Untersuchungsraum umfasst die künftigen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die für die Geräuscheinwirkung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' relevanten vorhandenen Straßen in der Umgebung des Plangebietes.

Die für das Plangebiet pegelbestimmenden Straßen sind neben der stark frequentierten Autobahn A 5 die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans.

Die zu berücksichtigenden Straßen, die Verkehrsmengen, deren Verteilung auf die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht, die Güterschwerverkehrs-Anteile (Lkw > 2,8 to) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht wurden den Untersuchungen der Zink Ingenieure GmbH, Offenburg / Köhler & Leutwein,

Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe (Verkehrsuntersuchung Business- und Airportpark Raum Lahr – Westareal und ergänzende Angaben zum Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' 2014) und der Fritz GmbH, Einhausen (Schalltechnische Stellungnahme Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel, Kernforderung 2, 7. Zwischenbericht Bericht Nr.: 01751-VVS-7 vom 21.01.2013, Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Autobahn A5 im Prognosejahr 2025) entnommen.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt nach DIN 18005. Die DIN 18005 kennt jedoch keine Orientierungswerte für Industriegebiete, daher werden zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms in Analogie zum Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 70 dB(A) am Tag und 70 dB(A) in der Nacht herangezogen.

▪ **Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr)**

Die höchsten Beurteilungspegel in den geplanten Industriegebieten betragen 65 dB(A). Der als zulässiger Orientierungswert herangezogene Pegel von 70 dB(A) wird deutlich unterschritten.

▪ **Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)**

Die höchsten Beurteilungspegel in den geplanten Industriegebieten liegen bei ca. 60 dB(A). Der als zulässiger Orientierungswert herangezogene Pegel von 70 dB(A) wird deutlich unterschritten.

▪ **Fazit**

Aufgrund der Berechnungsergebnisse wird es nicht erforderlich, im Bebauungsplan eine Festsetzung zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm aufzunehmen.

1.9.5.2 Ermittlung der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen aufgrund der Entwicklung des Plangebietes (Fernwirkung)

Durch die Entwicklung des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' wird zusätzlicher Straßenverkehr erzeugt. Dieser Verkehr führt zu einer Zunahme des Straßenverkehrslärms auf vorhandenen, baulich nicht geänderten Straßen.

Nach der Verkehrsuntersuchung der Zink Ingenieure GmbH / Köhler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen [10] ist von einem zusätzlichem Verkehrsaufkommen von ca. 4.900 Kfz/24 h mit einem hohen Lkw-Anteil auszugehen. Die überwiegende Zahl der Fahrzeuge, ca. 4.000 Kfz/24 h, gelangt

aus südlicher Richtung von der Dr. Georg-Schaeffler-Straße über die Einsteinallee zum geplanten Industriegebiet. Eine untergeordnete Zufahrt erfolgt von Norden her. Aus bzw. in Richtung Schuttern fahren ca. 500 Kfz/24 h, aus bzw. in Richtung Kürzell bewegen sich ca. 400 Kfz/24 h.

Die Ermittlung der Zunahme des Straßenverkehrslärms aufgrund der Entwicklung des Plangebietes erfolgt durch einen Vergleich der Emissionspegel der unterschiedlichen Straßenabschnitte für den Prognose-Nullfall 2025 mit dem Planfall 2025.

Die zu berücksichtigenden Straßen, die Verkehrsmengen, deren Verteilung auf die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht, die Güterschwerverkehrs-Anteile (Lkw > 2,8 to) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht wurden den Untersuchungen der Zink Ingenieure GmbH, Offenburg / Köhler & Leutwein, Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe (Verkehrsuntersuchung Business- und Airportpark Raum Lahr – Westareal und ergänzende Angaben zum Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' 2014) und der Fritz GmbH, Einhausen (Schalltechnische Stellungnahme Ausbau- und Neubaustrecke Karlsruhe-Basel, Kernforderung 2, 7. Zwischenbericht, Bericht Nr.: 01751-VVS-7 vom 21.01.2013, Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Autobahn A5 im Prognosejahr 2025) entnommen.

Für die Beurteilung der durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachten Zunahme des Straßenverkehrslärms gibt es keine rechtlich vorgeschriebenen Regelwerke. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall. Häufig erfolgt die Ermittlung und Beurteilung der dem Plangebiet zuzurechnenden Verkehre anhand folgender, von der Rechtsprechung entwickelter Kriterien und in analoger Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV und der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, VLärmSchR:

▪ **Kriterium 1**

Die Zunahme des Straßenverkehrs und des daraus resultierenden Verkehrslärms muss dem Planungsvorhaben, hier Bebauungsplan 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II', eindeutig zuzuordnen sein. Eine Vermischung mit dem allgemeinen Verkehr darf noch nicht erfolgt sein.

▪ **Kriterium 2**

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des neuen Planungsvorhabens eine Zunahme des Straßen-

verkehrslärms von mindestens 3 dB(A) erreicht wird und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV erfolgt.

▪ **Kriterium 3**

Insofern das Kriterium 1 erfüllt ist wird geprüft, ob durch den Verkehr aufgrund des neuen Planungsvorhabens der Beurteilungspegel des Verkehrslärms erstmalig mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erreicht oder der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weitergehend erhöht wird. Dieses Prüfkriterium gilt nicht für Immissionsorte in Gewerbe- und Industriegebieten.

Die Prüfung des Kriteriums 1 erfolgt anhand eines wertenden Vergleichs der Verkehrsmengen und der daraus resultierenden Emissionspegel auf den unterschiedlichen Straßenabschnitten des Prognose-Nullfalls 2025 (ohne die Verkehre aufgrund des Plangebietes) mit dem des Planfalls 2025 (unter Berücksichtigung der Verkehre aufgrund des Plangebietes).

Für die Straßenabschnitte, auf denen das Kriterium 1 erfüllt ist, werden an den schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich dieser Straßen Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht durchgeführt. Diese Berechnungen finden für den Prognose-Nullfall 2025 und den Planfall 2025 statt. Anhand der ermittelten Beurteilungspegel findet eine Beurteilung mittels der Kriterien 2 und 3 statt.

Die höchsten Zunahmen des Straßenverkehrslärms treten entlang der Einsteinallee auf. Dort beträgt die Zunahme des Straßenverkehrslärms bis zu 1,7 dB(A) am Tag und in der Nacht. Da entlang dieser Straße ausschließlich Industriegebiete liegen, ist die Geräuschzunahme den dort vorhandenen Nutzungen zuzumuten.

Im anschließenden Straßennetz treten die höchsten Geräuscheinwirkungen im Süden entlang der B 36 in Richtung Autobahn, der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 sowie im Norden entlang der Schutternerstraße in Kürzell und der Schutterner Hauptstraße in Schuttern auf. Dort betragen die Zunahmen bis zu 0,9 dB(A) am Tag und bis zu 1,1 dB(A) in der Nacht.

Die Zunahme des Straßenverkehrslärms auf den übrigen Straßen ist deutlich geringer. Sie liegt auf den meisten Straßen deutlich unter 1 dB(A). Die Zusatzverkehre gehen dort folglich im sonstigen Verkehr unter.

Das Kriterium 1 ist somit im Süden nur entlang der B 36 in Richtung Autobahn, der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 sowie im Norden entlang der Schutternerstraße in Kürzell und der Schutterner Hauptstraße in Schuttern erfüllt.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten, im Einwirkungsbereich der B 36 in Richtung Autobahn, der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 im Süden sowie entlang der Schutternerstraße in Kürzell und der Schutterner Hauptstraße in Schuttern im Norden, erfolgt die Prüfung der Kriterien 2 und 3.

Angesichts des Fehlens eines rechtlich verbindlichen Regelwerks bietet es sich an, hinsichtlich der Festlegung der schutzbedürftigen Nutzungen analog zur Lärmsanierung nach Abschnitt D der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, VLärmSchR, vorzugehen.

Demnach sind folgende Nutzungen schutzbedürftig:

- Schutzbedürftig sind Räume, die ganz oder überwiegend zum Wohnen, Unterrichten, zur Kranken- oder Altenpflege oder zu ähnlichen, in gleichem Maße schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Räume in Kur- oder Kinderheimen, Krankenhäusern) bestimmt sind.
- Nicht schutzbedürftig sind gewerblich genutzte Räume, z. B. Büro-, Praxis- und Laborräume, Aufenthalts- oder Schlafräume in Übernachtungs- und Beherbergungsbetrieben.

Die Prüfung der Kriterien 2 und 3 führt zu folgenden Ergebnissen:

- **Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr)**
Am Tag wird das Kriterium 2 an keinem Gebäude erreicht.

Das Kriterium 3 wird am Tag an folgenden Gebäuden erreicht:

- La_Rheinstraße 1 (IO 10)
 - La_Rheinstraße 3 (IO 09)
 - La_Rheinstraße 4 (IO 12)
- **Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)**
In der Nacht wird das Kriterium 2 an keinem Gebäude erreicht.

Das Kriterium 3 wird in der Nacht an folgenden Gebäuden erreicht:

- La_Rheinstraße 1 (IO 10)
- La_Rheinstraße 3 (IO 09)
- La_Rheinstraße 4 (IO 12)
- La_Alte Rheinstraße 7 (IO 06)
- La_Alte Rheinstraße 12 (IO 05)
- La_Alte Rheinstraße 18 (IO 04)

An den durch die Immissionsorte bezeichneten Fassaden liegen Beurteilungspegel vor, die angesichts der in den maßgeblichen Regelwerken zum Ausdruck kommenden Wertungen unzumutbare Belästigungen darstellen. Bei einigen Beurteilungspegeln kann selbst eine gesundheitliche Gefährdung nicht ausgeschlossen werden.

Entlang der B 36 in Richtung Autobahn, der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 im Süden wurde eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrslärms aufgrund der Entwicklung des geplanten Industriegebiets festgestellt. Für die in diesem Bereich vorhandenen Wohnnutzungen außerhalb von Industrie- und Gewerbegebiet ist daher Schallschutz dem Grunde nach zu gewähren.

Zur Festlegung der Schallschutzmaßnahmen wurden von dem Zweckverband verschiedene Handlungsoptionen geprüft. Gemeinsam mit dem schalltechnischen Gutachter wurde erörtert, ob zum Schutz der genannten Gebäude aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden und Erdwällen durchgeführt werden können. Dabei gelangt der Zweckverband zum Ergebnis, dass es im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Situation nicht sinnvoll ist, aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Die betroffenen Gebäude liegen zum Teil unmittelbar an der Rheinstraße, sodass keine Flächen für die Errichtung von Schallschutzwänden und Erdwällen zur Verfügung stehen. Ähnliches gilt für die Gebäude südlich der Straßenrampen der Brücke über die Eisenbahnstrecke. Auch hier stehen für die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen auf Straßenhöhe keine Flächen zur Verfügung. Daher wäre es notwendig, mit aufwendigen Verbreiterungen der Straßenrampe eine ausreichende Breite für die Errichtung von Schallschutzwänden zu schaffen. Erdwälle sind aufgrund der für sie notwendigen Fußbreiten grundsätzlich nicht zu realisieren.

Darüber hinaus wurde geprüft, die zulässige Geschwindigkeit auf der B 36 in Richtung Autobahn, auf der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 auf Tempo 30 zu begrenzen. Dadurch könnte die Zunahme des Straßenverkehrslärms kompensiert werden, sodass keine Zunahme des Straßenverkehrslärms bei Realisierung des Plangebietes zu erwarten wäre. Eine solche straßenverkehrsrechtliche Maßnahme ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der genannten Straßen für

die Stadt Lahr und das Zweckverbandsgebiet 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr' jedoch nicht praktikabel.

Zur Vermeidung erheblicher durch das Plangebiet verursachte Verkehrslärmimmissionen kommt aus Sicht des Zweckverbands ausschließlich passiver Schallschutz an den kritisch betroffenen Fassadenseiten in Betracht.

Solche Maßnahmen sind an den Aufenthaltsräumen von Wohnungen der folgenden Gebäude zu prüfen:

- **Schutzanspruch im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr)**
 - La_Rheinstraße 1 (IO 10)
 - La_Rheinstraße 3 (IO 09)
 - La_Rheinstraße 4 (IO 12)

- **Schutzanspruch im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)**
 - La_Rheinstraße 1 (IO 10)
 - La_Rheinstraße 3 (IO 09)
 - La_Rheinstraße 4 (IO 12)
 - La_Alte Rheinstraße 7 (IO 06)
 - La_Alte Rheinstraße 12 (IO 05)
 - La_Alte Rheinstraße 18 (IO 04)

In Anlehnung an die Vorgehensweise im Zuge der Lärmsanierung nach der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, VLärmSchR, soll nach Vorstellung des Zweckverbands eine Bezuschussung der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 75 % der erstattungsfähigen Kosten erfolgen. Für eine vollständige Übernahme der Kosten besteht aus Sicht des Zweckverbands und nach Einschätzung des Gutachters aufgrund der vorhandenen hohen Vorbelastung keine fachliche Veranlassung. Davon geht auch die erwähnte Richtlinie aus.

In einem dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren wird überprüft, in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen im Detail bezuschusst werden. In diesem Verfahren werden folgende Aspekte untersucht:

- Für am Tag genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen (wie z. B. Wohn- und Esszimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) nur an den Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel am Tag von mindestens 70 dB(A)
- Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen (wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) an den Fassadenseiten

mit einem Beurteilungspegel am Tag von mindestens 70 dB(A) und/o-
der an den Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel in der Nacht
von mindestens 60 dB(A)

Passive Schallschutzmaßnahmen: Austausch der Fenster und Einbau
von Schallschutzfenstern in den betroffenen Aufenthaltsräumen sowie
von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzte Aufenthalts-
räume, in Ausnahmefällen Verbesserung der Wände und Dächer der
Aufenthaltsräume

- Dimensionierung der konkreten Schallschutzmaßnahmen in einem
dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren auf Basis der Ver-
kehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV

1.9.6 Fluglärm

Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' aufgrund des Flugbe-
triebs des Airport Lahr erfolgt anhand des Lärmphysikalischen Gutachtens
vom 27.04.2003, Dr.-Ing. Frank-Thomas Winter.

- **Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr)**
Der äquivalente Dauerschallpegel im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' beträgt maximal
62 dB(A). Da es für die Beurteilung von Fluglärm in Industriegebieten
keine einschlägige Beurteilungsgrundlage gibt, wird zur Beurteilung
der Geräuscheinwirkungen hilfsweise der Immissionsrichtwert der TA
Lärm von 70 dB(A) am Tag und in der Nacht herangezogen. Dieser
Immissionsrichtwert wird um mindestens 8 dB(A) und damit deutlich
unterschritten.
- **Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)**
Der äquivalente Dauerschallpegel im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' aufgrund des
geringen nächtlichen Flugbetriebs beträgt deutlich weniger als
50 dB(A). Der für die Beurteilung hilfsweise herangezogene Immissi-
onsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) am Tag und in der Nacht wird
um mehr als 20 dB(A) sehr deutlich unterschritten.
- **Fazit**
Aufgrund des Fluglärms wird es nicht erforderlich, im Bebauungsplan
eine Festsetzung zum Schallschutz aufzunehmen.

1.9.7 Gesamtlärm

Für die Beurteilung aller auf ein Plangebiet einwirkender Geräuscheinwirkungen (Überlagerung von Straßen-, Gewerbe- und Fluglärm), dem so genannten Gesamtlärm, gibt es keine rechtlich verbindliche Beurteilungsgrundlage. Eine Beurteilung der einzelnen Geräuscharten erfolgt nach den entsprechenden Vorschriften jeweils getrennt.

Dennoch wird eine Gesamtbetrachtung des Gesamtlärms als fachlich sinnvoll erachtet.

Im Zuge des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan wurden die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms ermittelt. Hinsichtlich des Gewerbelärms erfolgt die Ermittlung der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des geplanten Industriegebietes im Zuge künftiger Genehmigungen. Hinsichtlich des Fluglärms wurden vorliegende Untersuchungen ausgewertet.

Bei einer energetischen Überlagerung der unterschiedlichen Geräuscharten kann davon ausgegangen werden, dass bei einer hilfswisen Heranziehung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete von 70 dB(A) am Tag und 70 dB(A) in der Nacht, die künftigen Beurteilungspegel aufgrund des Gesamtlärms die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten werden. Die Ursache hierfür liegt im Wesentlichen darin, dass die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms und des Fluglärms deutlich unter den insgesamt zulässigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen, die durch den Gewerbelärm der vorhandenen und der künftigen Betriebe und Anlagen nicht überschritten werden dürfen.

Somit werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans keine Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich des Gesamtverkehrslärms erforderlich. Dies gilt umso mehr, als dass durch Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplans jede Art von Wohnnutzung im Industriegebiet ausgeschlossen wird.

1.9.8 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gliederung des Industriegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Anlagen und Betriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' sollen auch Flächen für geräuschemittierende Nutzungen im Industriegebiet ausgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um ein Industriegebiet mit den Teilgebieten GI 1 - GI 4. Zur planungsrechtlichen Absicherung der künftigen Schallabstrahlung von diesen Flächen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente für diese Teilgebiete festgesetzt werden. Dies geschieht durch die Gliederung des Gewerbegebiets in die Teilgebiete GI 1 - GI 4.

Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen soll sichergestellt werden, dass an den vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005, bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die DIN 45691 'Geräuschkontingentierung' beschreibt den Stand der Technik für die Erarbeitung von Emissionskontingentierungen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die DIN 45691 hat zum Ziel, das Verfahren zur Emissionskontingentierung und deren Umsetzung in die Bebauungspläne zu standardisieren. Sie dient der Begriffsdefinition, der Festlegung eines einheitlichen Berechnungsverfahrens sowie der Vorgabe zur Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das Verfahren gliedert sich in zwei Ebenen:

- **Ebene Bebauungsplan**

Auf Ebene des Bebauungsplans werden schalltechnische Untersuchungen mit dem Ziel durchgeführt, Emissionskontingente für die geplanten emittierenden Gebiete zu ermitteln, die sicherstellen, dass in Überlagerung mit den Geräuscheinwirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Regelfall an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Im Einzelnen werden folgende Teilschritte erforderlich:

1. Abgrenzung des zu überplanenden Gebietes mit den emittierenden Flächen
2. Identifikation der vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen und Auswahl der für diese Gebiete maßgeblichen Immissionsorte
Eine Emissionskontingentierung wird ausschließlich hinsichtlich der schutzwürdigen Gebiete außerhalb der zu kontingentierenden Gebiete erarbeitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten für die Immissionsorte auf den kontingentierten Flächen die Anforderungen der TA Lärm.

Die für die Kontingentierung maßgeblichen schutzbedürftigen Gebiete befinden sich in den Ortslagen rund um den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Außerdem sind zwei Wohnstellen von Aussiedlerhöfen zu berücksichtigen.

Die schutzbedürftigen Gebiete befinden sich in folgenden Ortslagen:

- Gemeinde Schwanau, Ortsteil Allmannsweier im Südwesten des Geltungsbereichs
- Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell im Nordwesten des Geltungsbereichs
- Gemeinde Friesenheim, Ortsteil Schuttern im Nordosten des Geltungsbereichs
- Stadt Lahr, Stadtteil Hugsweier im Osten des Geltungsbereichs
- Stadt Lahr, Weststadt im Südosten des Geltungsbereichs

In den genannten Ortslagen wurden an den zu dem geplanten Industriegebiet nächstgelegenen Gebäuden Immissionsorte angenommen. Sofern sich in der weiteren Ortslage Gebiete mit einer höheren Schutzbedürftigkeit als diejenigen am Ortsrand befinden, wurden diese zusätzlich berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I' müssen keine Immissionsorte berücksichtigt werden, da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließlich Industriegebiete festgesetzt sind. Durch die Berücksichtigung von Immissionsorten in den umgebenden schutzbedürftigen Ortslagen bzw. an den maßgeblichen Immissionsorten im Außenbe-

reich ist sichergestellt, dass auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr I' die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile für die Gebietsart Industriegebiet eingehalten werden. Gleiches gilt hinsichtlich der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Rheinstraße Nord' sowie der diesen umgebenden gewerblich genutzten Bereiche. Durch die Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsorte in dem zu den gewerblichen Nutzungen im Bereich Rheinstraße Nord nächstgelegenen Stadtteil Hugsweier, mit der Schutzbedürftigkeit als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet oder Reines Wohngebiet, wird sichergestellt, dass auch in den gewerblich genutzten Bereichen im Gewerbegebiet 'Rheinstraße Nord' die zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Immissionsrichtwertanteile für Gewerbegebiete eingehalten werden.

Für die Emissionskontingentierung wurden 2 Szenarien untersucht:

- Das Szenario 1 berücksichtigt die derzeitige planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Einstufung der Schutzbedürftigkeit der zu schützenden Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Hierbei wird im Stadtteil Hugsweier innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgegangen.
- Das Szenario 2 berücksichtigt eine mögliche künftige planungsrechtliche Situation, die hinsichtlich der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' von einer Umplanung der Gebietsart von einem Reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO zu einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgeht. Das Szenario 2 wurde deshalb untersucht, weil das Reine Wohngebiet im Stadtteil Hugsweier die für die Emissionskontingentierung begrenzende Gebietsart ist. Durch die Untersuchung des Szenarios 2 soll dargestellt werden, welche intensiveren Betriebstätigkeiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' unter Berücksichtigung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich wären.

Die für die maßgeblichen Immissionsorte zugrunde gelegten Gebietsarten wurden, soweit vorhanden, den rechtskräftigen Bebauungsplänen entnommen. Für die Gebiete, in denen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden sind, wurde eine Einstufung der Gebietsart entsprechend § 34 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Für

Wohnnutzungen im Außenbereich wurde von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ausgegangen.

3. Festlegung des Gesamt-Immissionswerts an den maßgeblichen Immissionsorten

Der Gesamt-Immissionsrichtwert wird, ausgehend von den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, für die unterschiedlichen Gebietsarten hergeleitet. Für die Erarbeitung der Emissionskontingentierung wird von den Immissionsrichtwerten der TA Lärm ausgegangen.

4. Festlegung der Planwerte

Der Planwert ist der Wert, den der Beurteilungspegel aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen auf den Flächen, für die eine Emissionskontingentierung erarbeitet wird, insgesamt nicht überschreiten darf.

Der Planwert kann auf zwei Arten festgelegt werden:

- Differenz Gesamt-Immissionswert minus Vorbelastung
- Festlegungen eines Planwertes vor dem Hintergrund der Irrelevanz der Zusatzbelastung

Im Untersuchungsraum und insbesondere in Zuordnung zu den maßgeblichen Immissionsorten im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen sind neben dem geplanten Industriegebiet bereits diverse gewerbliche Nutzungen vorhanden. Darüber hinaus existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne für gewerbliche Nutzungen (Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete), die noch nicht vollständig realisiert sind.

Aufgrund der vorgefundenen Planungssituation, mit einer Vielzahl von vorhandenen Betrieben sowie durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesicherte Baugebiete für künftige gewerbliche Nutzungen, wird auf eine Ermittlung der vorhandenen Vorbelastung durch Betriebe sowie der planerischen Vorbelastung durch rechtsverbindliche jedoch noch nicht baulich realisierte Bebauungspläne verzichtet. Der Planwert wird daher von der Irrelevanz der Zusatzbelastung des geplanten Industriegebietes abgeleitet. Hierzu wird der folgende Ansatz gewählt:

- Für den Tag und die Nacht erfolgt eine Kontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Lahr II' in der Art, dass die Geräuscheinwirkungen aller Flächen an den maßgeblichen Immissionsorten einen Immissionsbeitrag von 'Immissionsrichtwert minus 6 dB(A)' einhalten.

- Mit dem Ansatz 'Immissionsrichtwert minus 6 dB(A)' wird das Kontingentierungsgebiet mit allen künftigen Betrieben so betrachtet, wie es gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm für einen einzelnen Betrieb erfolgt. Die Planwerte während des Tages betragen für ein Reines Wohngebiet 44 dB(A), für ein Allgemeines Wohngebiet 49 dB(A) und für ein Mischgebiet 54 dB(A). In der Nacht liegen die zulässigen Planwerte für ein Reines Wohngebiet bei 29 dB(A), für ein Allgemeines Wohngebiet bei 34 dB(A) und für ein Mischgebiet bei 39 dB(A).
 - Die zulässigen Planwerte von 'Immissionsrichtwert minus 6 dB(A)' können gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als irrelevant eingestuft werden.
5. Abgrenzung von Teilflächen der emittierenden Gebiete, für die eine Emissionskontingentierung erarbeitet wird.
 Als relevante Teilflächen werden die Teilgebiete des Industriegebiets GI 1 - GI 4 berücksichtigt.
6. Bestimmung der Emissionskontingente für die Teilflächen
 Für die genannten Teilgebiete wurden die folgenden Emissionskontingente ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Szenario 1

Teilfläche	Emissionskontingent Tag (06.00- 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GI 1	61	46
GI 2	59	44
GI 3	62	47
GI 4	60	45

Tabelle 1 Emissionskontingentierung Szenario 1, Emissionskontingente (LEK)

Der für die die Festlegung der Emissionskontingente begrenzende Immissionsort befindet sich im Ortsteil Hugsweier. Es ist der Immissionsort Hu_Mühlenweg 28, der nach derzeitiger planungsrechtlicher Festlegung in einem Reinen Wohngebiet liegt.

Szenario 2

Teilfläche	Emissionskontingent Tag (06.00- 22.00 Uhr) in dB(A)/m ²	Emissionskontingent Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) in dB(A)/m ²
GI 1	66	51
GI 2	64	49
GI 3	67	52
GI 4	65	50

Tabelle 2 Emissionskontingentierung Szenario 2, Emissionskontingente (L_{EK})

Die für die Festlegung der Emissionskontingente begrenzenden Immissionsorte befinden sich in folgenden Ortslagen:

- Stadt Lahr, Ortsteil Hugsweier, Immissionsorte
 - Hu_Mühlenweg 28, nach einer Umplanung zu einem Allgemeinen Wohngebiet,
 - Hu_Untere Hauptstraße 31, Allgemeines Wohngebiet
 - Hu_Böhnlingstraße 12
- Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell
 - Immissionsort Kü_Baufeld Eichenweg, Allgemeines Wohngebiet

Die Emissionskontingente am Tag, insbesondere unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente, gewährleisten eine weitgehend uneingeschränkte Betriebstätigkeit innerhalb des Industriegebiets am Tag. Aufgrund der Nähe des geplanten Industriegebiets zu den schutzbedürftigen Gebieten (Reines Wohngebiet, Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) sind die Emissionskontingente in der Nacht begrenzt. Die Emissionskontingente beschreiben jedoch die immissionswirksam abgestrahlte Schallemission. Auf diesen Flächen ist ein intensiver Nachtbetrieb nur dann möglich, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. abschirmende Baulichkeiten und organisatorische Maßnahmen auf den Betriebsgrundstücken innerhalb des geplanten Industriegebiets vorgesehen werden. Durch die Realisierung von z. B. schallabschirmenden Baulichkeiten zwischen der Schallquelle und den schutzbedürftigen Gebieten, kann im Schallschatten dieser Gebäude eine deutlich intensivere Betriebstätigkeit durchgeführt werden.

7. Bestimmung der Zusatzkontingente

Die ermittelten Emissionskontingente werden häufig nur durch einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden.

Um die Teilflächen künftig intensiver nutzen zu können, ist es möglich, in Richtung der weniger kritischen Immissionsorte Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten zu erteilen. Die zulässigen Planwerte für die zu kontingentierenden Flächen müssen jedoch stets eingehalten werden.

Die Möglichkeit Zusatzkontingente zu gewähren, resultiert aus zwei Phänomenen:

- Unterschiedliche Schutzbedürftigkeit von Gebieten bzw. Immissionsorten: In einem solchen Fall ist es bei gleichem Abstand der schutzwürdigen Gebiete zu den zu kontingentierenden Flächen möglich, für die Immissionsorte der weniger schutzbedürftigen Nutzungen, z. B. in einem Mischgebiet neben einem Allgemeinen Wohngebiet, ein Zusatzkontingent zu erteilen.
- Unterschiedliche Abstände der schutzbedürftigen Gebiete zu der zu kontingentierenden Flächen: In einem solchen Fall ist es zulässig, für die Immissionsorte in zwei Allgemeinen Wohngebieten in unterschiedlicher Entfernung ein Zusatzkontingent für die vorhandenen Immissionsorte in dem weiter entfernt liegenden Gebiet zu erteilen.

Aufgrund der Situation im Untersuchungsraum wurden im schalltechnischen Gutachten die in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten Zusatzkontingente ermittelt. Die Festsetzung der Zusatzkontingente erfolgt über die Festsetzung des Bezugspunktes, des Anfangs- und des Endwinkels des jeweiligen Sektors sowie des Zusatzkontingents am Tag und in der Nacht im jeweiligen Sektor. Für den Beurteilungszeitraum Tag und den Beurteilungszeitraum Nacht werden gleiche Zusatzkontingente festgelegt.

Der Bezugspunkt für die Emissionskontingentierung hat in der vorliegenden Aufgabenstellung folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:

- Rechtswert (x): 3412982
- Hochwert (y): 5360369

Szenario 1

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	28	136	9	9
B	136	147	0	0
C	147	161	5	5
D	161	173	11	11
E	173	231	16	16
F	231	253	12	12
G	253	258	16	16
H	258	292	11	11
I	292	313	7	7
J	313	328	5	5
K	328	346	8	8
L	346	28	12	12

* Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0°= Richtung Norden; 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360°.

Tabelle 3 Emissionskontingentierung Szenario 1, Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht

Szenario 2

Sektor	Winkel in Grad*		Zusatzkontingent ($L_{EK,zus}$) in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)
A	28	136	4	4
B	136	147	0	0
C	147	161	0	0
D	161	173	6	6
E	173	231	11	11
F	231	253	7	7
G	253	258	11	11
H	258	292	6	6
I	292	313	2	2
J	313	328	0	0
K	328	346	3	3
L	346	28	7	7

- * Die angegebenen Winkel beziehen sich auf 0° = Richtung Norden; 90° entspricht Osten, der Vollkreis hat 360° .

Tabelle 4 Emissionskontingentierung Szenario 2, Zusatzkontingente ($L_{EK,zus}$) im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht

Die Festsetzung im Bebauungsplan setzt als Regelfestsetzung die Emissionskontingente und Zusatzkontingente für das Szenario 1 fest, unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der Immissionsorte im Geltungsbereich der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' entsprechend einem Reinen Wohngebiet.

Auf Basis des § 9 Abs. 2 BauGB setzt der Bebauungsplan ein bedingtes Baurecht fest. Inhalt dieses bedingten Baurechts ist die Zulässigkeit höherer Emissionskontingente in Richtung der Immissionsorte in dem genannten Bebauungsplan ab dem Zeitpunkt, an dem durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan die bisher festgesetzte Gebietsart in dem Geltungsbereich der Bebauungspläne 'Kleinfeldele, 1. Änderung und Ergänzung' und 'Kleinfeldele, 2. Änderung' im Stadtteil Hugsweier von einem derzeit Reinen Wohngebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgeplant wird. Die Änderung der genannten Bebauungspläne liegt nicht in der Planungshoheit des Zweckverbands sondern der Stadt Lahr. Die Stadtverwaltung der Stadt Lahr hat zugesagt, die Möglichkeit zur Änderung der genannten Bebauungspläne zu prüfen.

Die aus den festgesetzten Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten resultierenden zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten für die Szenarien 1 und 2 sind mit Ausnahme des Immissionskontingents für den Immissionsort Hugsweier Hu_Mühlenweg 28 identisch. An diesem Immissionsort ist das zulässige Immissionskontingent in Szenario 1 um 5 dB(A) niedriger als das erlaubte Immissionskontingent für das Szenario 2. Dies ergibt sich aus der um 5 dB(A) geringeren Schutzbedürftigkeit der Gebietsart Allgemeines Wohngebiet für das Szenario 2.

8. Festsetzung einer eindeutigen Regelung zur Irrelevanz von Geräuscheinwirkungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Vorhaben auch dann zulässig sind, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die fachliche Herleitung für diese Festsetzung findet sich in Nr. 5 DIN 45691 auf Seite 9. Hintergrund dieser Regelung ist, insbesondere Betrieben mit kleinen Betriebsgrundstücken und somit geringen Gesamtkontingenten die Möglichkeit zu bieten, trotz Überschreitung der Emissionskontingente eine Genehmigung zu erhalten, wenn die aus der Betriebstätigkeit resultierenden Immissionsbeiträge an den maßgeblichen Immissionsorten schalltechnisch vollkommen irrelevant sind. Der Wert von minus 15 dB(A) entspricht einer physikalischen Irrelevanz. Hierunter ist zu verstehen, dass bei einem ausgeschöpften Immissionsrichtwert eine weitere Zusatzbelastung von minus 15 dB(A) zu keiner relevanten Zunahme der Gesamtbelastung führt. Bezogen auf einen ausgeschöpften Immissionsrichtwert von z. B. 40 dB(A) führt eine Zusatzbelastung von 25 dB(A) zu einem Pegelanstieg von 0,1 dB(A).

9. Festsetzung einer eindeutigen Regelung zur Übertragung von Emissionskontingenten

Im Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (L_{EK}) nach DIN 45691 anderer Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Vorhaben dann zulässig ist, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

Die fachliche Herleitung für diese Festsetzung findet sich in Nr. 5 DIN 45691 auf Seite 9. Durch diese Festsetzung wird die Übertragung von Emissionskontingenten von einem mindergenutzten Grundstück, dessen Anlagen und Betriebe nicht das gesamte, dem Grundstück zur Verfügung stehende Emissionskontingent benötigen, auf ein anderes Grundstück, dessen Anlagen und Betriebe mehr als das dem Grundstück zur Verfügung stehende Emissionskontingent benötigen, ermöglicht. Dabei ist öffentlich-rechtlich (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag) sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird.

10. Umsetzung der Emissionskontingentierung in den Bebauungsplan auf Basis einer Gebietsgliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für das Industriegebiet

Für die Immissionsorte auf den kontingentierten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' (Industriegebiet GI 1 - GI 4) trifft die Emissionskontingentierung keine Aussagen. Für diese Immissionsorte gelten die Anforderungen der TA Lärm.

Auf Ebene der Vorhabengenehmigung ist für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs der Nachweis zu erbringen, dass ein geplantes Vorhaben, das seiner Betriebsfläche zugeordnete Emissionskontingent einschließlich der Zusatzkontingente in die unterschiedlichen Richtungssektoren einhält.

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das für die Betriebsfläche festgesetzte Emissionskontingent einschließlich der Zusatzkontingente für die unterschiedlichen Richtungssektoren resultierende Immissionskontingent einhält.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente und Zusatzkontingente und damit der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach Nr. 5 DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind auf diesen Teil die Gleichungen (4) und (6), Nr. 5 DIN 45691, anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7), Nr. 5 DIN 45691, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (L_{EK}) nach DIN 45691 anderer Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist.

Das beschriebene Verfahren zum Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente auf Ebene der Genehmigung ist im Bebauungsplan 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' festgesetzt.

▪ **Ebene Genehmigung**

Um diesen Nachweis im Detail zu erbringen, sind auf Ebene der Genehmigung folgende Arbeitsschritte erforderlich:

1. Abgrenzung des Betriebsgrundstücks des geplanten Vorhabens
2. Berechnung der aus den Emissionskontingenten des Betriebsgrundstücks einschließlich der Zusatzkontingente für die unterschiedlichen Richtungssektoren resultierenden zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten
Ausgehend von der Größe des Betriebsgrundstücks und des für dieses festgesetzten Emissionskontingents sowie der Zusatzkontingente für die unterschiedlichen Richtungssektoren erfolgt nach dem in der Festsetzung festgelegten Berechnungsverfahren (nur Berücksichtigung des Abstands) die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten. Das Immissionskontingent gibt an, wie laut das künftige Vorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten sein darf.
3. Berechnung des Beurteilungspegels aufgrund des geplanten Vorhabens an den maßgeblichen Immissionsorten
Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ist eine detaillierte Prognose nach TA Lärm vorzunehmen. Dabei ist, anders als bei der Berechnung der Emissionskontingente auf Ebene des Bebauungsplans, nicht nur die Pegelminderung aufgrund des Abstands, sondern auch die Dämpfung durch z. B. Luftabsorption, Bodeneffekte, Abschirmung und Reflexionen in Ansatz zu bringen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, durch eine schalltechnische Optimierung der Vorhabenplanung, insbesondere durch Abschirmung z. B. in Form von abschirmenden Gebäudeteilen oder Lärmschutzwänden, eine Verminderung der Beurteilungspegel am Immissionsort zu erreichen.
4. Vergleich des Beurteilungspegels mit den zulässigen Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten
Ein Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn der Beurteilungspegel das zulässige Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten einhält. Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Fälle, in denen keine der beiden Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt ist, werden entsprechende technische, bauliche und organisatorische

rische Maßnahmen erforderlich, um die immissionswirksame Schallabstrahlung von dem Betriebsgrundstück auf ein verträgliches Maß zu vermindern.

Alternativ ist es möglich, durch die Übertragung von Emissionskontingenten von mindergenutzten Grundstücken ein höheres zulässiges Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten zu erhalten. Dabei ist öffentlich-rechtlich (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag) sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird.

Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' trifft die festgesetzte Emissionskontingentierung keine Aussage. Für diese Immissionsorte erfolgt der Vergleich der nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel mit den nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten. Werden Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm festgestellt, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Für die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II' erfolgt die Ermittlung der Pegel von kurzzeitigen Geräuschspitzen, die Prüfung von tieffrequenten Geräuschen und der Zunahme des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen. Werden Überschreitungen der für diese schalltechnischen Parameter nach TA Lärm zulässigen Werte ermittelt, so sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

1.9.9 Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Zunahme des Straßenverkehrslärms außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II'

Entlang der B 36 in Richtung Autobahn, der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 im Süden wurde im schalltechnischen Gutachten eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrslärms aufgrund der Entwicklung des geplanten Industriegebietes festgestellt. Für die in diesem Bereich vorhandenen Wohnnutzungen außerhalb von Industrie- und Gewerbegebieten ist daher nach den Erkenntnissen des Gutachtens Schallschutz dem Grunde nach zu gewähren.

Zur Festlegung der Schallschutzmaßnahmen wurden von dem Zweckverband verschiedene Handlungsoptionen geprüft. Gemeinsam mit dem schalltechnischen Gutachter wurde erörtert, ob zum Schutz der genannten Gebäude aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden

und Erdwällen durchgeführt werden können. Dabei gelangt der Zweckverband zum Ergebnis, dass es im vorliegenden Fall aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Situation nicht sinnvoll ist, aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. Die betroffenen Gebäude liegen zum Teil unmittelbar an der Rheinstraße, sodass keine Flächen für die Errichtung von Schallschutzwänden und Erdwällen zur Verfügung stehen. Ähnliches gilt für die Gebäude südlich der Straßenrampen der Brücke über die Eisenbahnstrecke. Auch hier stehen für die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen auf Straßenhöhe keine Flächen zur Verfügung. Daher wäre es notwendig, mit aufwendigen Verbreiterungen der Straßenrampe eine ausreichende Breite für die Errichtung von Schallschutzwänden zu schaffen. Erdwälle sind aufgrund der für sie notwendigen Fußbreiten grundsätzlich nicht zu realisieren.

Darüber hinaus wurde geprüft, die zulässige Geschwindigkeit auf der B 36 in Richtung Autobahn, auf der Dr. Georg-Schaeffler-Straße und der Rheinstraße bis zur Kreuzung mit der B 3 auf Tempo 30 zu begrenzen. Dadurch könnte die Zunahme des Straßenverkehrslärms kompensiert werden, sodass keine Zunahme des Straßenverkehrslärms bei Realisierung des Plangebietes zu erwarten wäre. Eine solche straßenverkehrsrechtliche Maßnahme ist aufgrund der verkehrlichen Bedeutung der genannten Straßen für die Stadt Lahr und das Zweckverbandsgebiet 'Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr' jedoch nicht praktikabel.

Zur Vermeidung erheblicher durch das Plangebiet verursachte Verkehrslärmimmissionen kommt aus Sicht des Zweckverbands ausschließlich passiver Schallschutz an den kritisch betroffenen Fassadenseiten in Betracht. Solche Maßnahmen sind an den Aufenthaltsräumen von Wohnungen der folgenden Gebäude zu prüfen:

- **Schutzanspruch im Beurteilungszeitraum Tag (6.00 - 22.00 Uhr)**
 - La_Rheinstraße 1 (IO 10)
 - La_Rheinstraße 3 (IO 09)
 - La_Rheinstraße 4 (IO 12)

- **Schutzanspruch im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)**
 - La_Rheinstraße 1 (IO 10)
 - La_Rheinstraße 3 (IO 09)
 - La_Rheinstraße 4 (IO 12)
 - La_Alte Rheinstraße 7 (IO 06)
 - La_Alte Rheinstraße 12 (IO 05)
 - La_Alte Rheinstraße 18 (IO 04)

In Anlehnung an die Vorgehensweise im Zuge der Lärmsanierung nach der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes, VLärmSchR, soll nach Vorstellung des Zweckverbands eine Bezuschussung der Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen in Höhe von 75 % der erstattungsfähigen Kosten erfolgen. Für eine vollständige Übernahme der Kosten besteht aus Sicht des Zweckverbands nach Einschätzung des Gutachters aufgrund der vorhandenen hohen Vorbelastung keine fachliche Veranlassung. Davon geht auch die erwähnte Richtlinie aus.

In einem dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren wird überprüft, in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen im Detail bezuschusst werden. In diesem Verfahren werden folgende Aspekte untersucht:

- Für am Tag genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen (wie z. B. Wohn- und Esszimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) nur an den Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel am Tag von mindestens 70 dB(A)
- Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen (wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) an den Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel am Tag von mindestens 70 dB(A) und/oder an den Fassadenseiten mit einem Beurteilungspegel in der Nacht von mindestens 60 dB(A)
- Passive Schallschutzmaßnahmen: Austausch der Fenster und Einbau von Schallschutzfenstern in den betroffenen Aufenthaltsräumen sowie von schallgedämmten Lüftern in zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume, in Ausnahmefällen Verbesserung der Wände und Dächer der Aufenthaltsräume
- Dimensionierung der konkreten Schallschutzmaßnahmen in einem dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren auf Basis der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchV

1.10 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“ 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 ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Mit der Erweiterung des zulässigen Versiegelungsgrads durch Zufahrten, Garagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 werden die planungsrechtlichen Regelungen der Bebauungsplanung im Südbereich aufgenommen. In den ursprünglichen Planungskonzeption aus dem Jahre 1996 war eine gemeinschaftliche Bewirtschaftung der Regenwasserversicherungsanlagen mit einem verbindlich nachzuweisenden Flächenanteil am Gemeinschaftsgrün vorgesehen, der mit einer fiktiven Erhöhung der maßgebenden Grundstücksfläche um +15 % in Anrechnung gebracht wurde. Die führte zu einer rechnerisch zulässigen Grundflächenzahl von $0,8 + 15\% = 0,92$. Aus Gründen der Handhabung wurde die Gemeinschaftsanlage aufgelöst und die Entwässerungsanlage als öffentliche Grünfläche durch den Zweckverband übernommen und die Überschreitung des zulässigen Versiegelungsgrads planungsrechtlich verbindlich festgesetzt. Diese Regelungen werden in den vorliegenden Bebauungsplan gleichlautend übernommen, da

- im vorliegenden Plangebiet ein Anteil von ca. 20 % der Bauflächen als öffentliche Grünflächen zur Regenwasserbewirtschaftung vorgehalten werden und

- eine Überprüfung der tatsächlichen realisierten Ausnutzungen im Südgebiet ergeben hat, dass die gewerblichen Baugrundstücke bis zu 60% überbaut und zuzüglich Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten bis zu 90 % in Anspruch genommen werden.

Die Bestimmung der Baumassenzahl mit 9.0 genügt der zu erwartenden und bereits realisierten Kubatur 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. Eine weitergehende planungsrechtliche Festlegung ist nicht vorgesehen, so dass Gebäudeteile bis zu einer Höhe von ca. 45m zulässig sind.

Es ist eine Zielsetzung des raumschaftlichen Verbundes, im Zweckverbandsareal großmaßstäbliche und im sonstigen Siedlungsraum schwer zu integrierende Ansiedlungen zu konzentrieren. An dem durch Autobahn und Fluglandebahn vom umgebenden Siedlungsraum isolierten Standort erscheint dies städtebaulich verträglich und angemessen, um zeitgemäße Nutzungsformen (z.B. Hochregallager) zu ermöglichen.

1.11 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

großflächige Betriebe entwickelt werden, die vielfach Gebäudelängen über 50 m mit umfangreichen Rangierflächen erfordern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die einen in der Regel 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen sichern.

Vor den Hintergrund eines konkreten Ansiedlungsvorhabens wurde mit Beschluss der Zweckverbandsversammlung vom 31.08.2015 die östliche Baugrenze der mit GI¹ bezeichneten Teilbaufläche um 5 m an die Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche hin verschoben und hier eine grenzständige Bebauung zugelassen. Der aus betrieblichen Erfordernissen notwendige aktive Schallschutz dient der städtebaulichen Zielsetzung, im Rahmen der festgesetzten Schallkontingente das Gebiet für eine großflächige gewerblich-industrielle Nutzung zu entwickeln.

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 Haupterschließungstrasse markierten städtebaulichen Grundordnung. Es ist eine Zielsetzung der Planung, innerhalb des festgelegten planungsrechtlichen Rahmens eine bedarfsgerechte Umformung der Bauflächen und Erschließungsanlagen zu ermöglichen

1.12 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die sog. „Panzerstraße“ am nordwestlichen Gebietsrand und die Einsteinallee über die Dr. Georg-Schaeffler- Str. an die B36 zum Autobahnanschluss Lahr. Mit dem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen wird ein leistungsfähigerer Ausbau der Anschlüsse der Gewerbeagglomeration an das überörtliche Straßennetz erforderlich. Ein weiterer nördlicher Autobahnanschluss mit den Umfahrungen ist fester Bestandteil der mittel- und langfristigen Entwicklungsplanung des Zweckverbandsareals. Zur kurzfristigen Entwicklung des mittleren Abschnitts „IGP Raum Lahr II“ wird der Ausbau des Anschlussknotens an die B36 für ausreichend, aber notwendig gehalten.

Die innere Erschließung erfolgt über neu geplante Erschließungsstraßen, die einen Ausbau zum nördlichen Erweiterungsgebiet, aber auch einen möglichen Anschluss zum Landebahnareal offenhalten. Die Flächenvorhaltung für den Straßenausbau ermöglicht es, bedarfsgerecht Abbiegespuren für verkehrsintensive Betriebe einzurichten. Öffentliche LKW-Parkspuren werden innerhalb des Industriegebiets nicht eingerichtet.

Die „Panzerstraße“ wird im Nordwesten durch einen, mit einem Grünstreifen abgetrennten Geh- und Radweg ergänzt, so dass in Verbindung mit dem ausgebauten Radweg entlang der Dr.-Georg-Schaeffler-Straße und über die Geh- und Radwege im Südbereich eine gemeindeübergreifende Radwegeverbindung nach Kürzell und Friesenheim-Schuttern entsteht.

1.13 Öffentliche Grünflächen und Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) sowie Pflanzgebote

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen“ sowie „Regenwasserbewirtschaftung und Ausgleichsfläche“ ausgewiesen.

Die ausführliche Darstellung der natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

1.14 Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung, Öffentliche Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Rahmen einer für das gesamte Flugplatzareal erstellten Generalentwässerungsstudie im modifizierten Trennsystem. Die ausführliche Darstellung der Entwässerungskonzeption ist im Anhang B 11- Entwässerung –Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Zur Bewirtschaftung der Niederschlagswässer werden begleitend zu den Bauflächen der Industriegebiete öffentliche Grünflächen angelegt, in der Entwässerungsmulden zur Rückhaltung und Versickerung mit artenschutz- und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen kombiniert werden. Belastete Niederschlagswässer aus den Industriegebieten sind vor der Einleitung in die öffentlichen Grünflächen einer betriebseigenen Regenwasservorbehandlung zuzuführen.

1.15 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 Bebauungsplans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

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.

1.16 Flächenbilanz

Plangebiet:		1.015.300	100%
	GI 1	184.640	
	GI 2	87.250	
	GI 3	60.220	
	GI 4	25.100	
	Industriegebiet	357.210	35,2%
	Nord	7.240	
	Süd	7.870	
	Flugverkehrsflächen	15.110	1,5%
	Panzerstr. Bestand	13.050	
	Geh/Radweg	4.475	
	Begleitgrün	4.475	
	Vorerschließung	22.000	
	Anbindung Nord	640	
	Planstraßen	8.300	
	Begleitgrün	2.300	
	interne Erschließung	11.240	
	Verkehrsflächen	33.240	3,3%
	Süd-West	6.500	
	Mitte-West	15.000	
	Nord-West	5.800	
	Nord und Ost	45.740	
	Regenwassermulde	73.040	
	Westl.Panzerstr.	34.300	
	Süd	502.400	
	Sonst. Grünflächen		
	Öffentl. Grünflächen	609.740	60,1%