

Fertigung:

Anlage:.....

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Wolfsmatten III"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim



1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Ettenheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wolfsmatten III“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Stadt Ettenheim besteht derzeit ein dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen insbesondere für einheimische Betriebe. Ziel der Planung ist daher die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in diesem verkehrsgünstig an der L 103 nahe der Autobahnzufahrt gelegenen Bereich.

Im angrenzenden Gebiet "Erweiterung Wolfsmatten" läuft aktuell das Umlegungsverfahren, sodass im Anschluss die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen wird. Da für das Gebiet "Erweiterung Wolfsmatten" eine hohe Nachfrage besteht sind die meisten Grundstücke bereits vergeben. Vonseiten der Stadt Ettenheim wird daher von einer zügigen Bebauung der Fläche gerechnet.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes "Wolfsmatten III" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der baulichen Entwicklung im Westen von Ettenheim sichergestellt werden.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Die Stadt Ettenheim liegt an der Entwicklungsachse Offenburg-Freiburg-Lörrach gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan.

Ettenheim wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen.

In der Fortschreibung des Regionalplanes (Sept. 2017) ist die Stadt Ettenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktionen Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) und Gewerbe (Kat C, mit einem Flächenbedarf von bis zu 10 ha) vermerkt.

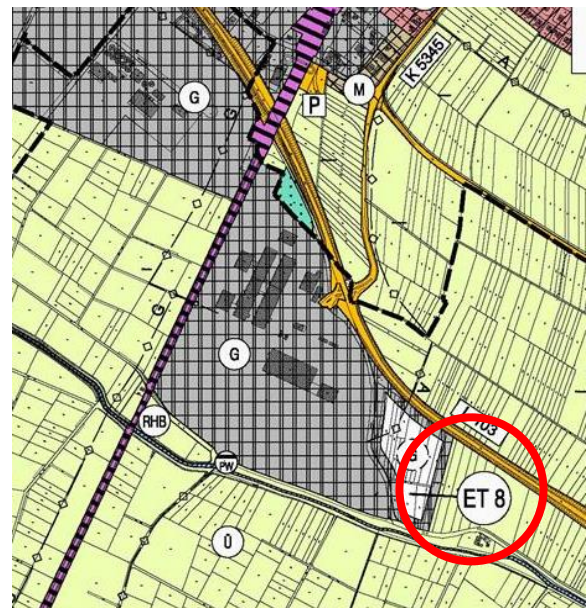
Südlich des Ettenbaches sowie östlich des Plangebiets verläuft ein regionaler Grünzug. Das Areal der Holzmühle, einer historischen Mühlenanlage, befindet sich im Grünzug und ist Teil des Plangebietes. Die Stadt Ettenheim strebt eine dem Standort angemessene und mit dem Denkmalschutz vereinbare perspektivische Umnutzung und Neuausrichtung des Geländes an. Um diese Entwicklung zu ermöglichen ist ein punktueller Eingriff in den Grünzug vertretbar.



2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ettenheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.



2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete betroffen.

2.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

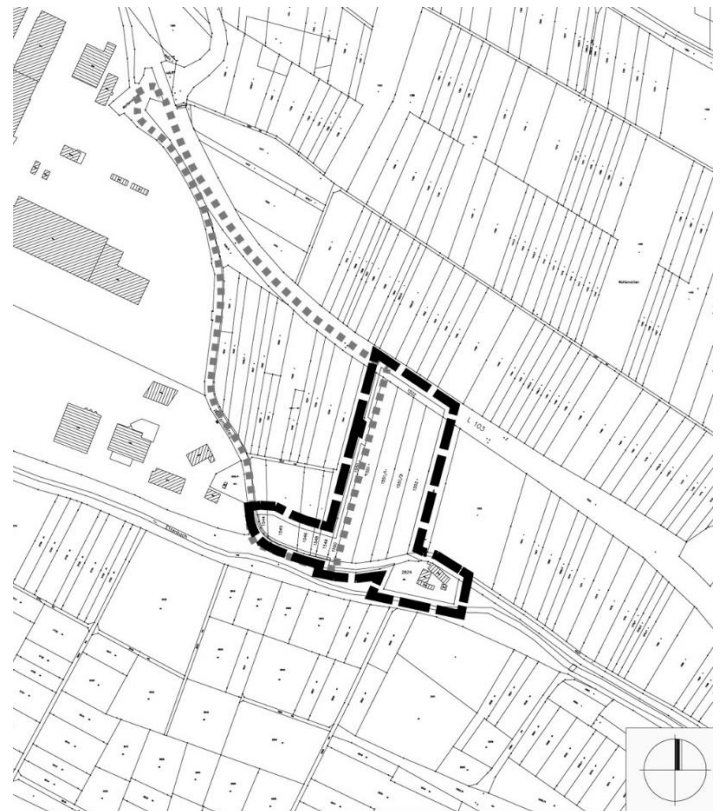
2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von ca. 2,16 ha westlich der Ortslage von Ettenheim an der L 103. Westlich befindet sich das Industriegebiet "Erweiterung Wolfsmatten", nördlich die Landesstraße L 103, östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an und südlich die Straße "Wolfsmatten" bzw. der Ettenbach (siehe auch nebenstehenden, unmaßstäblichen Übersichtsplan).

Im westlichen Bereich überlagert der B-Plan den rechtskräftigen B-Plan "Wolfsmatten Erweiterung".



4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan "Wolfsmatten III" soll das bestehende Industriegebiet "Erweiterung Wolfsmatten" nach Osten erweitert werden.

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften) orientieren sich an denen des B-Planes "Erweiterung Wolfsmatten".

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet - GEE - gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig ist in der Nutzungszone (NZ1) der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie bei Betrieben, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, sofern jeweils die Fläche von max. 10 % bis max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Grundlage ist jeweils die zentrenrelevante Sortimentsliste aus dem Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim von 2010.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen. Ebenso die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Das Gewerbegebiet der NZ 1 soll in erster Linie der gewerblichen Entwicklung dienen. Daher sind hier die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, als auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig. Ebenso werden Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen jeglicher Art im Gebiet ausgeschlossen. Die vorgenannten, nicht zulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle auf Gemarkung Ettenheim möglich. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten jeder Art soll ein Trading-Down-Effekt verhindert werden.

Da im Gewerbegebiet der NZ 2 perspektivisch die Umnutzung der Holzmühle angestrebt wird sind hier die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zudem ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Des Weiteren sind Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen jeglicher Art zugelassen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund bei einer möglichen Umnutzung einen gewissen Spielraum zu ermöglichen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Ebenso die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls im gesamten Gewerbegebiet i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Die Anlagen für sportliche, gesundheitliche Zwecke sind im gesamten Gewerbegebiet aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereiches unzulässig. Diese Betriebsformen können an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der gewerblichen Nutzung ergeben.

Für die Festsetzungen in der NZ 2 wird zudem dem Spannungsfeld des Denkmalschutzes und möglichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen Rechnung getragen.

4.1.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der NZ 1 mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) durchgängig mit 1,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Gebäude durch andere Festsetzungen (Höhe, GRZ, GFZ) hinreichend bestimmt sind.

Für die NZ 2 wird eine GRZ von 0,6 und ein GFZ von 1,2 festgesetzt. Durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe kann auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.

4.1.4 Bauweise

Im Bereich der NZ 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude mit einer Gesamtlänge bis 80 m zu errichten.

In der NZ 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt um der bestehenden, historischen Bausubstanz Rechnung zu getragen. Die Abstandswerte dürfen hierbei im nördlichen Teil der NZ 2 unterschritten werden solange die Bau Grenzen berücksichtigt werden.

4.2 Zufahrtsverbot

Entlang der L 103 am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet auf die L 103 (sowie umgekehrt) festgesetzt. Damit soll der Verkehrsfluss auf der L 103 nicht beeinträchtigt werden. Auch sind Zufahrten auf Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig.

Um eine übersichtliche Verkehrssituation zu gewährleisten ist zudem die Zufahrt von der Straße Wolfsmatten nach Norden auf die GEE 1 Fläche nur in Teilen zulässig.

4.3 Leitungsrecht

In einem Teilbereich wird ein Leitungsrecht festgesetzt, das die geplante Abwasserleitung des Zweckverbandes planungsrechtlich sichern soll.

4.4 Grünflächen

Am nördlichen Rand des Plangebietes im Übergang vom Plangebiet zur Straßenfläche der L 103 ist eine Verkehrsgrünfläche dargestellt, die eine Trennung markieren soll.

4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Umweltbericht bzw. der artenschutzrechtlichen Abschätzung.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung minimieren.

Durch die Örtliche Bauvorschrift, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° Dachneigung begrünt werden müssen, wird die Wasserrückhaltung und somit auch der mikroklimatische Aspekt der Bebauung hierdurch verbessert.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen (Höhen- bzw. Flächenbegrenzung, Verbot von beweglicher und blinkender Licht- und Bildwerbung) soll sicherstellen, dass von den Werbeanlagen auf diesen Grundstücken keine Beeinträchtigung für den Fahrzeugverkehr auf der L103 entsteht.

Die Einfriedungen der Grundstücke wurden in der Höhe auf 1,80 m begrenzt. Um dem Sicherheitscharakter der gewerblichen Grundstücke gerecht zu werden, sind auch höhere bzw. geschlossene Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der bebauten und unbebauten Flächen sollen in den möglichen Teilbereichen der Grundstücke eine wasserdurchlässige Ausführung entsprechend den betrieblichen Belangen ermöglichen. Auf das Verbot von Schottergärten gemäß NatSchG BW wird hingewiesen.

4.7 Äußere / Innere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt abzweigend von der L 103 über die im Süden des Plangebietes verlaufende Straße „Wolfsmatten“ sowie einer davon abzweigenden Stichstraße.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 103 auf kurzem Weg zu den überregionalen Verkehrsachsen der Autobahn A 5 (im Nordwesten) bzw. der Bundesstraße B 3 im Osten. Dies bedeutet auch, dass die Innenstadt von Ettenheim weder durch ab- noch zufließendem Verkehr aus dem Plangebiet betroffen ist. Aus dem westlich nahegelegenen interkommunalen Gewerbegebiet "DYNA 5" könnten sich damit Synergieeffekte ergeben.

Die Ausbaubreite der Straßen ist mit 7,0 m Straßenfläche und einem einseitigen Gehweg von 2,0 m vorgesehen.

Der parallel verlaufende Radweg hat eine Breite von 3,0 m und soll die nordwestlich (nach Kappel-Grafenhausen) bzw. südöstlich (entlang des Ettenbaches nach Ettenheim) verlaufenden, vorhandenen Radwege miteinander verbinden. Die Planung beruht dabei auf den Vorgaben der Empfehlung von Radverkehrsanlagen (ERA) für einen gemeinsamen Geh- und Radweg.

4.8 Lärmschutz

Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf und aus dem Gebiet wurde ein Gutachten „Betriebslärm- und Verkehrslärm-Immissionsschutz“ vom 04.02.2025 durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim erstellt, das dem B-Plan beigelegt ist. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

Da sich in der Nachbarschaft des Plangebiets schutzbedürftige Bebauung befindet, wurde in Abschnitt 4 der vorliegenden Untersuchung geprüft, ob und ggf. welche Maßnahmen für die im Bebauungsplan als "eingeschränktes Gewerbegebiet" auszuweisenden Flächen festzusetzen sind, um eine unzulässige Lärmeinwirkung auf diese benachbarte Bebauung zu vermeiden. Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4 wird empfohlen, für die Gewerbeflächen "GEe 1" und "GEe 2" die in Abschnitt 7.1 angegebenen Emissionskontingente (LEK) festzusetzen. Diese Emissionskontingente begrenzen die im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung der jeweils betrachteten Fläche während der Tages- und Nachtzeit. Kriterium für die Ermittlung dieser Werte war die Einhaltung der Orientierungswerte von DIN 18 005 Beiblatt 1 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schutzbedürftigen Lärmeinwirkungsorten in der Nachbarschaft des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Dabei wurde die Lärmvorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Flächen in der Nachbarschaft des Plangebiets berücksichtigt.

In Abschnitt 5 wurde die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 103 und durch den Schienenverkehr auf der Trasse der Rheintalbahn verursachte Verkehrslärm-einwirkung auf das Plangebiet "Wolfsmatten III" prognostiziert und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von DIN 18 005 Beiblatt 1 und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass innerhalb der Teilfläche GEe 1 der Orientierungswert "tags" von DIN 18 005 Beiblatt 1 von 65 dB(A) zwar überschritten wird, der dort maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) aber eingehalten wird. Die Nachtzeit ist für die Teilfläche GEe 1 nicht relevant, da dort Nutzungen mit einer erhöhten Schutzbedürftigkeit während der Nachtzeit (wie z. B. Betriebsleiter-wohnungen oder Beherbergungsstätten) nicht zulässig sind. Innerhalb der Teilfläche GEe 2 werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Unabhängig von einer Einhaltung oder Überschreitung maßgebender Referenzwerte ist der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden resultierenden Außenlärmpegel werden in Abschnitt 6 ermittelt und sind in den Anlagen 15 und 16 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet grafisch dargestellt. Die Darstellung in Anlage 15 gilt für zum Schlafen genutzte Räume innerhalb der Teilfläche GEe 2, die Darstellung in Anlage 16 für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume innerhalb von GEe 1 und GEe 2.

Grundlage des Gutachtens ist eine Gebietsübergreifende Kontingentierung mit dem Gewerbegebieten "Radackern I bis IV" und "Erweiterung Wolfsmatten" sowie die Industriegebiet "Wolfsmatten" und "DYN A5". Daher ist kein uneingeschränkter Bereich im Gewerbegebiet "Wolfsmatten III" erforderlich.

Die Aussagen des Gutachtens zur Kontingentierung und zu den resultierenden Lärmpegelbereichen (Schalldämmung der Außenbauteile) sind in die Festsetzungen des B-Planes eingeflossen.

5 Umweltbericht

Nachfolgend Zusammenfassung aus dem beigefügten Umweltbericht vom 07.02.2025. Auf die ausführliche Darstellung wird verwiesen.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Teilfläche des FFH-Gebiets Taubergießen, Elz und Ettenbach (Nr.: 771234) liegt ca. 530 m westlich.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan, Bühl, von der Stadt Ettenheim beauftragt. Das Gutachten vom 22.12.2024 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen inklusive der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowie die naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 3 - Nächtliche Bauzeitenbeschränkung

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 5 - Amphibien

VM 6 - Vermeidung des Eingriffs in benachbarte Flächen

VM 7 - Reptilien

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) wurde für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Bei der Bestandsbilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wurde berücksichtigt, dass eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wolfsmatten Erweiterung" überplant wurde. Der Bilanzierung der Planung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Wolfsmatten III" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Innerhalb des Bebauungsplans wurden Vermeidung- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Jedoch ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt ermittelt wurde, innerhalb des Gebiets nicht möglich.

Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit

• für das Schutzgut Boden	195.180 Ökopunkte
• für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	58.973 Ökopunkte
Gesamt	254.153 Ökopunkte

Durch Abbuchung aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt Ettenheim wird der Ausgleich erbracht. Dabei handelt es sich um nachfolgende Maßnahmen.

- **Amphibienleiteinrichtung Neubau K 5342 zwischen Münchweier und Wallburg**
Anzahl Ökopunkte: 120.000 Ökopunkte, genehmigt am: 04.06.2020
- **Steinbruch Münchweier**
Anzahl Ökopunkte: 134.153 Ökopunkte, genehmigt am: 19.12.2024

6 Ver- und Entsorgung (Ausführungen Ingenieurbüro Zink)**6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Wolfsmatten“.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsbetrieb der Stadt Ettenheim.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den durch das Plangebiet verlaufenden Abwassersammler des Zweckverbandes Südliche Ortenau. Der Abwassersammler ist mittels eines Leitungsrechts zu sichern.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Ettenheim.

6.3 Oberflächenentwässerung

Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Dach- und Hofflächen auf den privaten Grundstücken wird auf den jeweiligen Grundstücken dezentral versickert (TN = 5 a). Der Anschluss eines Notüberlaufs an das öffentliche Regenwasserkanalnetz ist erlaubt. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenflächen wird in mehreren Versickerungsmulden (Die im Bebauungsplan dargestellte Mulde ist Versickerungsmulde III) im Gebiet versickert. Alle Versickerungsanlagen haben denselben Aufbau. Das Niederschlagswasser versickert über eine belebte Bodenzone mit 0,30 m Stärke. Anschließend steht eine stabilisierende Sandschicht von 0,20 m an, darunter folgt ein Bodenaustausch bis auf die sickerfähigen Rheinkiese mit einem Kies-Splitt (2/5 mm) Gemisch.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers der Straßenflächen ist der Neubau von Regenwasserkanälen erforderlich. In der Erschließungsstraße sind Kanäle der Nennweite DN 500 mit Mindestgefälle herzustellen. Die Einleitung erfolgt in die Versickerungsmulde 1 und 2. In der Straße Wolfsmatten ist von Süden nach Norden ein Regenwasserkanal DN 500 herzustellen, welcher in die Versickerungsmulde 2 einleitet. Im südlichen Abschnitt der Straße Wolfsmatten ist ein Kanal DN 300 mit Mindestgefälle erforderlich, welcher in eine Versickerungsmulde am südöstlichen Plangebietsrand einleitet.

Im Bereich des Zulaufs sind Erosionsschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Zulaufbereich, mit Wasserbausteinen versehen, dient als Absetzbecken und ist regelmäßig zu räumen.

Behandlungsanlage

Aufgrund des Bewertungsverfahrens ergibt sich, dass eine Erfordernis einer Behandlung des Regenwassers notwendig ist. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine ca. 0,30 m starke Oberbodenzone ist als Behandlung ausreichend.

Versiegelung

Zur Verringerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Plangebiet sollten Parkflächen, Wegeflächen, Zufahrten und Hofflächen nach Möglichkeit mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) ausgebildet werden.

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit Ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Ob solche Flächen überdacht werden müssen, ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. LKW- Stellplätze und Bereiche, wo Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über eine neue Schmutzwassertrasse in der Erschließungsstraße, welche an den bestehenden Verbandsammler anschließt. Ein Kanal der Nennweite DN 250 mit einem Mindestgefälle von ca. 4 ‰ ist ausreichend für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus der Bebauung des Gewerbegebiets.

Zusätzlich wird ein Stutzen für den Anschluss einer potentiellen Erweiterung des Gewerbegebiets „Wolfsmatten“ vorgesehen – im Bereich des Wendehammers (Schacht SW01). Wie der Regenwasserkanal ist auch der Schmutzwasserkanal aus Stahlbeton (Perfect Pipe) vorgesehen.

Die Hausanschlüsse sind in der Nennweite DN 150 vorgesehen und werden an die entsprechenden Kanalhaltungen angeschlossen. Die Anschlüsse werden ca. 1,0 m bis hinter der Grundstücksgrenze hergestellt.

6.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Trafostation in Abstimmung mit der Netze BW dargestellt.

Aus gestalterischen Gründen wird in Anlehnung an die bisherigen Gewerbegebiete mit unterirdischer Verlegung auch für das Plangebiet dieselbe (unterirdische) Verlegeart festgesetzt.

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Netze BW.

6.5 Löschwasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,16 ha	=	100,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,07 ha	=	3,2 %
Öffentl./private Grünflächen	ca. 0,24 ha	=	11,1 %
Netto-Baufläche	ca. 1,85 ha	=	85,7 %

Freiburg, den 21.01.2025 HOF/SHN/FEU Ettenheim, den
07.02.2025

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister