



## ZWECKVERBAND GEMEINSAMES GEWERBEGEBIET HASLACH / STEINACH

Ortenaukreis

# Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Strickerfeld II – Erweiterung (=Oberes Sa- racher Feld)"

## I. Planungsabsichten

### I.1 Allgemeines

Die Stadt Haslach befindet sich ca. 30 km südöstlich von Offenburg entfernt, direkt an der B 33 Offenburg – Villingen-Schwenningen. Sie hat derzeit ca. 6.900 Einwohner. Haslach setzt sich aus der Kernstadt und den Stadtteilen Schnellingen und Bollenbach zusammen.

Die Gemeinde Steinach liegt ca. 2,5 km nordwestlich von Haslach. Zusammen mit dem 1972 eingemeindeten Ortsteil Welschensteinach leben derzeit ca. 3.900 Einwohner in der Gemeinde.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans befindet sich ca. 1,5 km nordwestlich des Stadtzentrums von Haslach auf Gemarkung Steinach, an der Gemarkungsgrenze.

### I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach teilweise als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Momentan läuft das Verfahren zur generellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit Neuaufstellung eines Landschaftsplans. In dem derzeit öffentlich ausgelegten Entwurf ist der südöstliche Teil als geplante „Sonderbaufläche – großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, der nordwestliche Teil als geplante „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Beide Flächen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemeinsame Bauflächen der beiden Kommunen Haslach und Steinach ausgewiesen. Die geplante „Sonderbaufläche“ soll für den bestehenden Baumarkt als Erweiterungsmöglichkeit dienen.

Da sich der Bebauungsplan nur teilweise aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt, muss er zur Genehmigung vorgelegt werden, sofern die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht bereits rechtskräftig ist.

### **I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Im Jahr 1979 hat die Gemeinde Steinach zusammen mit der Stadt Haslach das Gewerbegebiet „Weiherdamm“, Gemarkung Haslach, und „Strickerfeld“, Gemarkung Steinach, erschlossen. Im Jahr 1989 wurde das Gewerbegebiet auf Steinacher Gemarkung durch den Bebauungsplan „Strickerfeld II“ in westlicher Richtung erweitert. Auf dieser 1991 genehmigten Fläche hat sich ein einheimischer Betrieb, ein Bauzentrum, der aus Platzgründen ausgesiedelt wurde, niedergelassen.

Es wird nun beabsichtigt, dieses Gebiet um ca. 1,5 ha in nordwestlicher Richtung bis zur natürlichen Grenze, dem Saracher Weg, zu erweitern. Davon soll ungefähr die Hälfte der neu geschaffenen Bauflächen als Erweiterungsfläche für dieses bestehende Bauzentrum dienen.

Die Fläche befindet sich auf Gemarkung Steinach, liegt jedoch in unmittelbarer Nähe der südwestlichen Gemarkungsgrenze zu Haslach. Aufgrund ihrer Lage erscheint sie als Erweiterung und Endpunkt der bandartigen Struktur des bestehenden Gewerbegebiets Haslachs. Beide Kommunen betrachten diesen Bereich deshalb als „Gemeinsamen Gewerbebereich“. Aus diesem Grund haben beide Kommunen einen Zweckverband gegründet. So kann auch die Stadt Haslach auf gestalterische und städtebaulich relevante Entscheidungen Einfluss nehmen.

Ziel dieser Bereitstellung von Sonder- und Gewerbeflächen ist zum einen der Erhalt der Wirtschaftlichkeit des bestehenden Baumarkts bzw. die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs, zum anderen der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies soll aber nur in dem Maß geschehen, dass die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung geschützt wird und einer Verlagerung des Einzelhandels aus den Zentren kein Vorschub geleistet wird.

Diese Fläche bietet sich aufgrund der vorhandenen Erschließung durch die Kreisstraße K 5358 an. Dadurch entfallen hohe Erschließungsaufwendungen und ganz wichtig, zusätzlicher Flächenverbrauch für die Infrastruktur.

Eine weitere Ausdehnung des Gebiets ist nicht möglich, da der Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein dort eine regionale Grünzäsur (Nr. 21) ausweist. Somit bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe- bzw. Sondergebiet auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen begrenzt.

Um die planungsrechtlichen Grundlage für eine Bebauung der Fläche zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

#### **I.4 Lage des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt in der Kinzigau. Im Nordosten wird es von der Kreisstraße K 5358 begrenzt, im Südwesten stößt es an den Bahndamm der Bahnlinie Offenburg – Singen. Dieser bildet aufgrund seiner Höhenentwicklung eine Zäsur im Landschaftsbild. Den nordwestlichen Abschluss des Baugebiets bildet die Gemeindeverbindungsstraße, der Saracher Weg. Im Südosten schließt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende Sondergebiet an.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen befindet sich ein offener Graben, der in den Strickerbach entwässert.

#### **I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das geplante Baugebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Zweckverbands.

### **II. Planung**

#### **II.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in diesem Bereich gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. Vergnügungsstätten würden große Flächen für den ruhenden Verkehr mit sich bringen. Aufgrund der beengten Verhältnisse soll hier aber eine sinnvolle, wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche erreicht werden.

Zwischen dieser geplanten gewerblichen Baufläche und dem bestehenden Sondergebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für „großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment“ ausgewiesen.

Gemäß den Planzielen des Landesentwicklungsplans bzw. des Regionalplans soll die übergemeindliche Versorgung mit Einzelhandelsdienstleistungen durch Einkaufszentren, durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und anderen großflächigen Handelsbetrieben für den Endverbraucher von den Ober-, Mittel- und Unterzentren aus erfolgen. Diese Einrichtungen sind nur städtebaulich und verkehrlich integriert in den Siedlungsbereichen der zentralen Orte zuzulassen.

Kleinzentren kommen deshalb grundsätzlich für Einzelhandelsgroßprojekte nicht in Betracht. Die Gemeinde Steinach hat gemäß den Vorgaben des Regionalplans keine zentralörtliche Funktion erhalten. Auf Gemarkung Steinach kann dieses Sondergebiet nur ausgewiesen werden, weil es aufgrund seiner Lage am Ortseingang von Haslach zu Haslach gehörend scheint. Diese räumliche Zuordnung war auch Grundlage für die Darstellung der Sonderbaufläche im neuen Flächennutzungsplan auf Gemarkung Steinach. Um die Zielsetzungen der beiden Kommunen Haslach und Steinach miteinander in Einklang bringen zu können, wurde ein Zweckverband gegründet. Dieser ist auch für die Aufstellung des Bebauungsplans zuständig.

Zentrales Anliegen sowohl der Stadt Haslach als auch der Gemeinde Steinach ist der Schutz und die kontinuierliche Attraktivitätserhöhung der Ortskerne. Zu diesem Zweck wurden bereits umfangreiche Umgestaltungsmaßnahmen realisiert. Um diese Ziele und Maßnahmen nicht zu gefährden und die weiteren, dringend notwendigen Einzelhandelsentwicklungen in den Kernbereichen unter städtebaulichen Gesichtspunkten voranzutreiben, ist es notwendig, die Ansiedlung von Einzelhandel zu steuern, d. h., eine unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen in peripheren Bereichen zu verhindern.

4.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind für die Erweiterung des bestehenden Bauzentrums gedacht. Nach der derzeitigen Erweiterung wird dieser für den Bereich "Heimwerker und Garten" eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 5.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Für den Mittelbereich Haslach-Hausach-Wolfach mit 37.000 Einwohnern sind nach Expertenmeinung etwa 8.000 m<sup>2</sup> als maßstäblich anzusehen. Somit sind die maximal möglichen 6.500 m<sup>2</sup>, auch unter Berücksichtigung des wegfallenden Baumarkts in Haslach, unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und der städtebaulichen Bemühungen hinsichtlich der Stärkung und Entwicklung der Handelsfunktion der Ortskerne ist daher festzulegen, welche Branchen bzw. Sortimente als zentrumsbezogen bzw. nicht-zentrumsbezogen im Sinne einer notwendigen Zuordnung zu den zentralen Lagen anzusehen sind.

Einzelhandel in Branchen, die die Versorgungsfunktion der Ortskerne gefährden, sollen im Plangebiet aufgrund seiner peripheren Lage sowohl im Gewerbe- als auch im Sondergebiet ausgeschlossen werden (siehe hierzu die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer II.1.1 a und b), während Einzelhandelsformen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs in der Innenstadt nicht angesiedelt werden können (zum Beispiel aus den Bereichen Kfz, Möbel und Bau- und Heimwerken), ermöglicht werden sollen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soll gewährleistet werden, dass die mögliche Einzelhandelsnutzung im Plangebiet mit den genannten städtebaulichen Zielsetzungen nicht in Konflikt steht.

Die Abgrenzung des zentren- vom nicht-zentrenrelevanten Sortiment zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowohl im zentralen Ort wie auch in den benachbarten Städten und Gemeinden, erfolgt dabei anhand folgender städtebaulich relevanter Kriterien:

- Ist das Sortiment geeignet, hohe Passanten- bzw. Kundenfrequenzen zu erzeugen, d. h., ist eine hohe Periodizität der Nachfrage vorhanden?
- Handelt es sich um kleinere/leichtere Artikel (oder ist der Transport mit einem Kfz erforderlich)?
- Löst das Sortiment in der Regel Verbundeinkäufe aus?
- Sind Einzelhandelsbetriebe, die diese Sortimente führen, aufgrund des notwendigen Flächenbedarfs in der Innenstadt integrierbar?
- Trägt das Sortiment zur Bildung einer hohen Einzelhandelsagglomeration bei und beeinflusst es die Zentralität?
- Trägt das Sortiment zur Angebotsprofilierung bei bzw. wäre eine Ansiedlung unter diesem Gesichtspunkt wünschenswert?

Bei zentrenbedeutsamen Sortimenten stehen ein oder mehrere der vorgenannten Aspekte im Vordergrund; sie tragen wesentlich zur Vielfalt der Ortskerne bei.

(Aus: Marktstrukturuntersuchung der BBE GmbH Baden-Württemberg - Beratungsgesellschaft Handel und Kommune - für die Stadt Haslach).

Lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche werden zentrenrelevante Sortimente zugelassen, um die heute üblichen Randsortimente in einem begrenzten Rahmen zu ermöglichen. Durch die Übernahme einer Baulast gilt die entsprechende Festsetzung auch für den bestehenden Baumarkt im Bereich des alten Bebauungsplans „Strickerfeld II“. Damit die Verträglichkeit dieser Festsetzung gewährleistet ist, wird die absolute Größe der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf maximal 70 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet und maximal 360 m<sup>2</sup> im Sondergebiet beschränkt. Jedes Sortiment für sich wird, um größere Ansammlungen gleichartiger zentrenrelevanter Waren zu verhindern, auf 70 m<sup>2</sup> beschränkt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl auf 0,8 und der Geschossflächenzahl auf maximal 1,6 geregelt. Es werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe bezogen auf Oberkante Straßenachse der Kreisstraße definiert. Auf dieser aufbauend wird zudem eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Als Bauweise wird eine „abweichende Bauweise“ definiert. Diese unterscheidet sich von der „offenen Bauweise“ dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt. Zudem ist in den Bereichen eine Grenzbebauung zugelassen, in denen die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche dies erlaubt. Die Bauflächen wurden, soweit möglich, großzügig gefasst, um den künftigen Bauherren Flexibilität bei der Standortwahl der Gebäude zu geben. Es mussten bei der Ausweisung der Baugrenzen jedoch die Mindestabstände zur Kreisstraße K 5358 beachtet werden. Die Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist wahlweise parallel oder lotrecht zur Kreisstraße möglich.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden auf das erforderliche Maß reduziert, um den künftigen Bauherren gestalterische Freiheiten geben zu können.

Die Dachform ist bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar. Die Dachneigung muss zwischen 0 - 30° liegen. Als Dacheindeckung werden matte, seidenmatte oder engobierte Materialien vorgegeben. Ausnahme hiervon bilden Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

## II.2 Grünordnungsplan

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

## II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Folgende Minimierungs-/Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

### **Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze
- Gehölzpflanzungen

### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen im Gebiet (2-schürige Wiesen, Gehölzpflanzungen)

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Ökologische Aufwertung der „Ausgleichsfläche Niederbach“ in Steinach - Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese (Die Bilanzierung der Fläche erfolgt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Anhang 7 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan.)

## II.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die bestehende Kreisstraße K 5358, indem sowohl das Sondergebiet als auch das Gewerbegebiet jeweils über eine Zufahrt an die Kreisstraße angebunden werden. Um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, jeweils nur eine Zufahrt zugelassen, über die ggf. mehrere Betriebe zu erschließen sind. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten soll, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt, dem Straßenverkehrsamt und der Polizeidirektion, im Bereich der Zufahrten die bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung (60km/h) verlängert werden. Die höchstzulässigen Breiten der Zufahrten wurden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer II.8.1 für das Sondergebiet auf 12 m und für das Gewerbegebiet auf 8 m beschränkt, um die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsflächen entlang der Kreisstraße so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegebene Lage der Zufahrten kann gemäß der textlichen Festsetzung unter Ziffer II.8.1 unter Einhaltung der jeweils höchstzulässigen Zufahrtsbreite und der maximal zulässigen Anzahl der Zufahrten beliebig variiert werden. Die Verkehrssicherheit der Ausfahrten ist durch die Freihaltung der Sichtdreiecke zu gewährleisten.

Die Sichtdreiecke sind wie folgt zu bemessen

Tiefe ab Fahrbahnrand: 3,00 m

Länge parallel zur Straße,

gemessen von der Achse der Einmündung: 85,00 m.

Die Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur Vermeidung von Verschmutzungen müssen die Zufahrten eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung in ausreichender Tiefe erhalten. Zudem ist zu beachten, dass Abwasser und Oberflächenwasser weder der Kreisstraße noch deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden darf. Diese Auflagen müssen im Rahmen der Planung der Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Gemäß Straßengesetz dürfen eigentlich entlang der Kreisstraße K 5358 keine baulichen Anlagen in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden. Da hier die Grundstücksverhältnisse beengt sind, hat die Straßenverkehrsbehörde einer Verringerung dieses Abstands



auf 8 m zugestimmt. Hier dürfen sonstige bauliche Anlagen, wie z. B. Stellplätze und Lagerplätze errichtet werden. Die Schutzflächen sind im zeichnerischen Teil gekennzeichnet und als private Grünflächen ausgewiesen. Lediglich Hochbauten und Werbeanlagen müssen dennoch eine Entfernung von 15 m zur Kreisstraße einhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist für Hochstämme ein Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 5358 einzuhalten.

## **II.5 Gewässersituation / Hochwasserschutz**

Entlang des „Saracher Wegs“ verläuft im Geltungsbereich innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ein offener Wassergraben. Dieser bleibt in seiner jetzigen Führung erhalten und ist im zeichnerischen Teil als Wasserfläche dargestellt.

Nordöstlich des Plangebiets fließt in einer Entfernung von ca. 140 m die Kinzig.

Nach Auskunft der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrhein, Bereich Offenburg, ist für das Plangebiet ein hundertjähriger Hochwasserschutz durch den Kinzigdamm gegeben.

## **II.6 Grundwassersituation**

Das Geländeniveau liegt gemäß topografischer Karte auf ca. 209,00 m + NN. Im Bereich des Plangebiets steigt bei Hochwasser das Grundwasser bis unmittelbar unter Geländeoberfläche an. Aus diesem Grund wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Unterkellerung der Gebäude ausgeschlossen.

## **II.7 Ver- und Entsorgung**

### **II.7.1 Gewähltes Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

#### **II.7.1.1 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanal im „Saracher Weg“ zugeführt. Um auch das Sondergebiet daran anhängen zu können, ist im Schutzstreifen entlang der Kreisstraße das hierfür erforderliche Leitungsrecht dargestellt.

### II.7.1.2 Regenwasser

Das Regenwasser wird in den Strickerbach nordöstlich des Geltungsbereichs abgeleitet. Hierfür muss ggf. die Kreisstraße K 5358 gekreuzt werden. Um die Zuführung sichern zu können, muss in dem im zeichnerischen Teil dargestellten Leitungsrecht auch ein neuer Regenwasserkanal gebaut werden. Vor der Einleitung in den Strickerbach wird ein Regenklärbecken zwischengeschaltet. Als Standort hierfür ist im zeichnerischen Teil südöstlich der Einmündung des „Saracher Wegs“ in die Kreisstraße eine Fläche ausgewiesen.

### II.7.2 Wasserversorgung

Um die Wasserversorgung sichern zu können, wird ein Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz im Gewerbegebiet „Strickerfeld“ geschaffen. Die bestehende Wasserleitung ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt. Ein hierfür erforderliches Leitungsrecht parallel zur Kreisstraße im Bereich des Sondergebiets ist ebenfalls eingetragen.

### II.7.3 Gasversorgung

Parallel zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine bestehende Gasleitung. Die Trasse wurde nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen. Sie verläuft jedoch außerhalb des Plangebiets. Über diese ist die Versorgung des Plangebiets gesichert.

### II.7.4 Elektrizität

Auf der Nordwestseite tangiert die bestehende 20 kV-Freileitung Bollenbach – UA-Steinach Sarach das Plangebiet. Entlang der Bahnlinie verläuft zudem ein 20 kV-Kabel in Richtung der Maststation „Strickerfeld II“. Diese bestehenden Leitungen wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen.

Der bestehende Baumarkt im bebauten Gewerbegebiet „Strickerfeld“ wird elektrisch durch die kundeneigene Trafostation der Fa. Maier versorgt. Da auf der Fläche des Sondergebiets die Erweiterung des Bauzentrums vorgesehen ist, kann diese Erweiterungsfläche ebenfalls aus der vorhandenen kundeneigenen Trafostation erfolgen.

### II.7.5 Kabelkanal der Deutschen Bahn

Am Fuß des Bahndamms entlang der DB-Grenze verläuft ein Kabelkanal. Dieser muss freigehalten werden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,00 m zum Kabelkanal einzuhalten. Bei Einhaltung dieser Pflanzabstände wird die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt.

### II.7.6 Telekommunikation

Innerhalb der Verkehrsfläche der Kreisstraße K 5358 befinden sich bestehende Telekommunikationsleitungen. Die Trassen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### II.8 **Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

### II.9 **Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen als Baugrund unter sandigem Auenlehm kiesige Ablagerungen der Kinzig an. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant (siehe hierzu auch Ziffer II.6 der Begründung und Ziffer IV.1.1 der textlichen Festsetzungen). Eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

### II.10 **Bergbauberechtigung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung 'Steinach', die zur Aufsuchung und Gewinnung von verschiedenen Erzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist S.D. Joachim Fürst zu Fürstenberg, Donaueschingen. Eine Gewinnung von Erzen fand in diesem Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Erzen in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbaurechtliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. S. 1310) würde Schadensersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, weist darauf hin, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplans derzeit nicht bestehen und nach seiner Einschätzung auch langfristig nicht zu erwarten sind.

## II.11 Folgeeinrichtungen

Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine Folgeeinrichtungen erforderlich.

## III. Städtebauliche Daten

### III.1 Flächenbilanz:

GE-Fläche	4.810 m <sup>2</sup>
SO-Fläche	6.810 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	3.115 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	195 m <sup>2</sup>
Inklusive offenem Graben und Versorgungsfläche	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.930 m<sup>2</sup></b>

## IV. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des Gebiets. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Haslach, den 27. Juni 2006

<sup>GmbH</sup>  
**weisenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*K. Stern*

Kerstin Stern, Dipl.-Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

Heinz Winkler, Bürgermeister  
Verbandsvorsitzender

Projektplanerin:  
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.  
Stadtplanerin