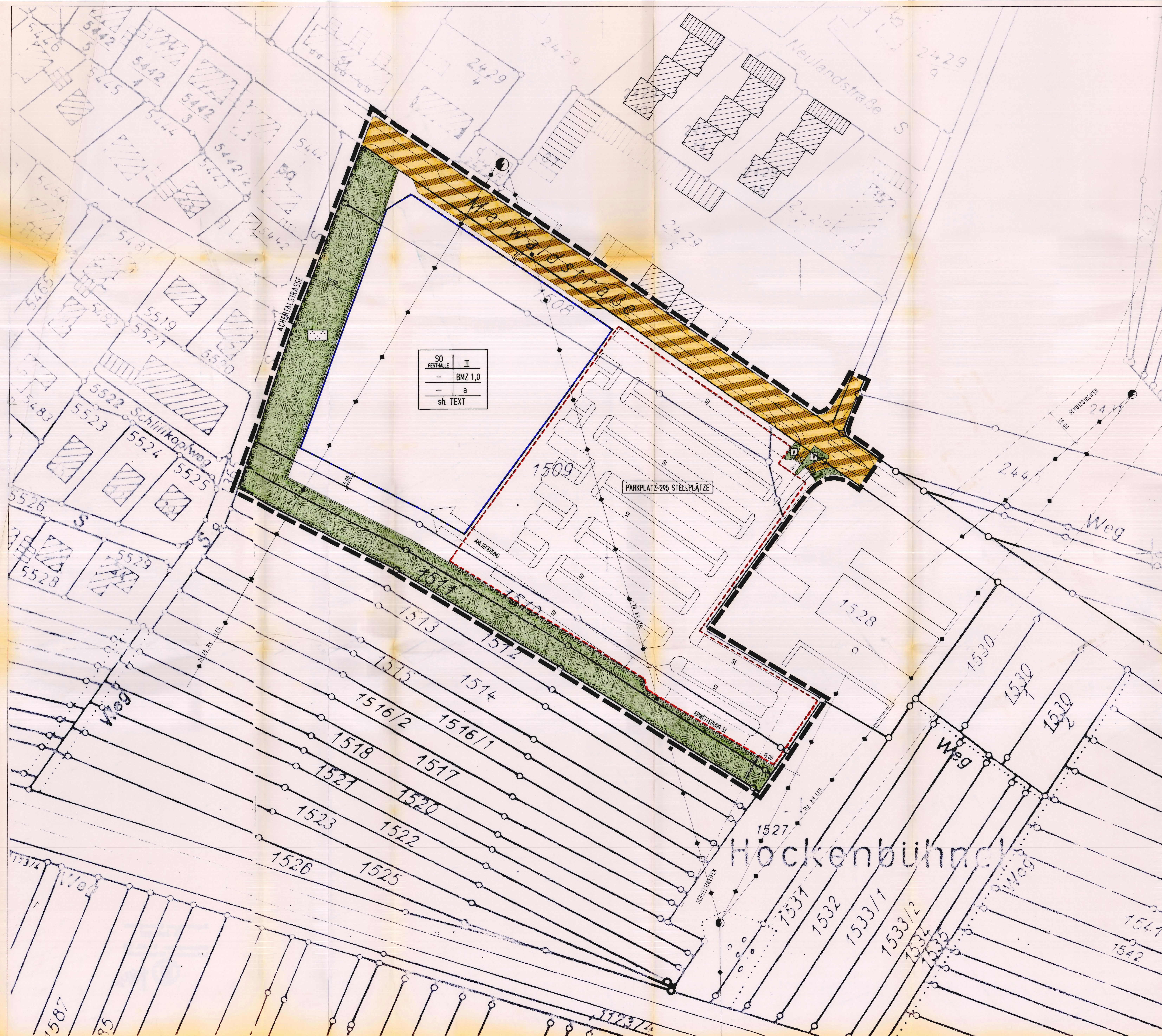
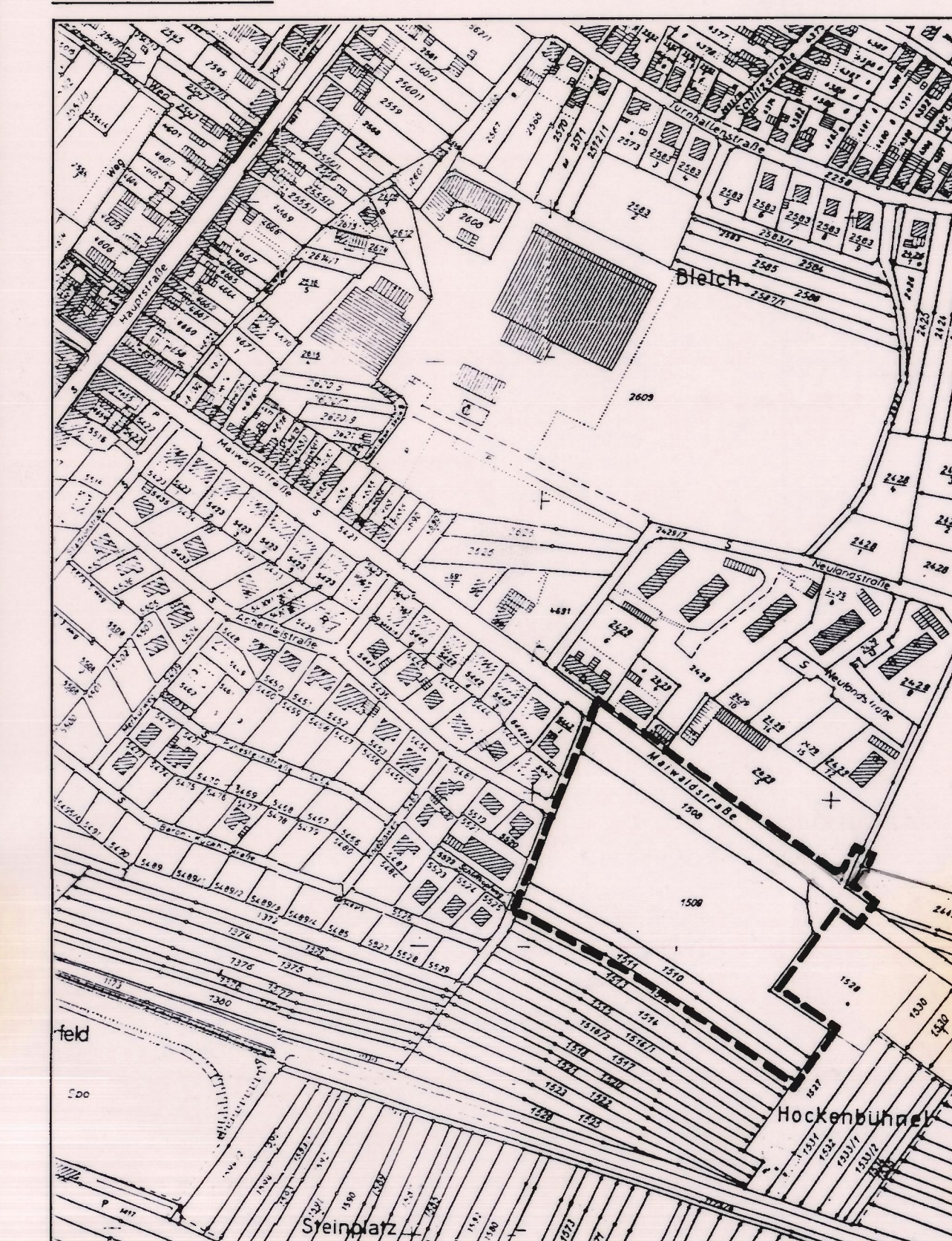
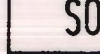
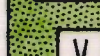
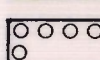
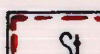
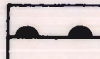
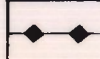
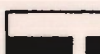




ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

	SONSTIGES SONDERGEBIET SO (§§ 11 BauVO) ZWECKBESTIMMUNG FESTHALLE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO) WONNSTRASSE
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE / PARKANLAGE (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)
	GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
	FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauVO)
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE (IST) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 23 Abs. 3 BauVO)
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFART (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauVO)
	HAUPTVERSORGSLEITUNG - GEBIRGSDICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEWAGUNGSPLANES (§§ 9 Abs. 7 BauVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4	3 = -	4 = BAUMASSENZAHL BMZ
5	6	5 = -	6 = BAUWEISE , a = ABWEICHENDE BAUWEISE
7		7 = BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	

GRUNDSTÜCKSGRENZEN GEPLANT

STADT RHEINAU - FREISTETT

BEBAUUNGSPLAN
"FESTHALLE"

ZEICHNERISCHER TEIL

AUFGESTELLT
NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.85
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSOBLICHE BEKANNTMACHUNG
RHEINAU DEN 19. JULI 1991

VOM 12. JUNI 1989
AN 19. JUNI 1989

BÜRGERBETEILIGUNG
NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.12.86

AM 05 JUN 1989 / 20 NOV. 1989

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VO
IN DER ZEIT
ORTSOBLICHE BEKANNTMACHU

VOM 21. MAI 1991
BIS 25. JUNI 1991
AM 18. MAI 1991

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 BAUGB VOM 08.12.86
MIT § 4 ABS. 1 GO
RHEINLAND DEN 19. JULI

15. JULI 1991

ANGEZEIGT
NACH § 11 ABS. 3 BAUGB VOM 08.12.8

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER PLANES SOWIE
DIE TEXTUELLEN FESTSETZUNGEN UNTER BEACHTUNG DES VOR-
STEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLOS-
SEN DES GEMEINDERATES DER STADT/GEHEINDE
ÜBEREINSTIMMT.

RHEINAU DEN 18. JULI 1997 DER BÜRGERMEISTER

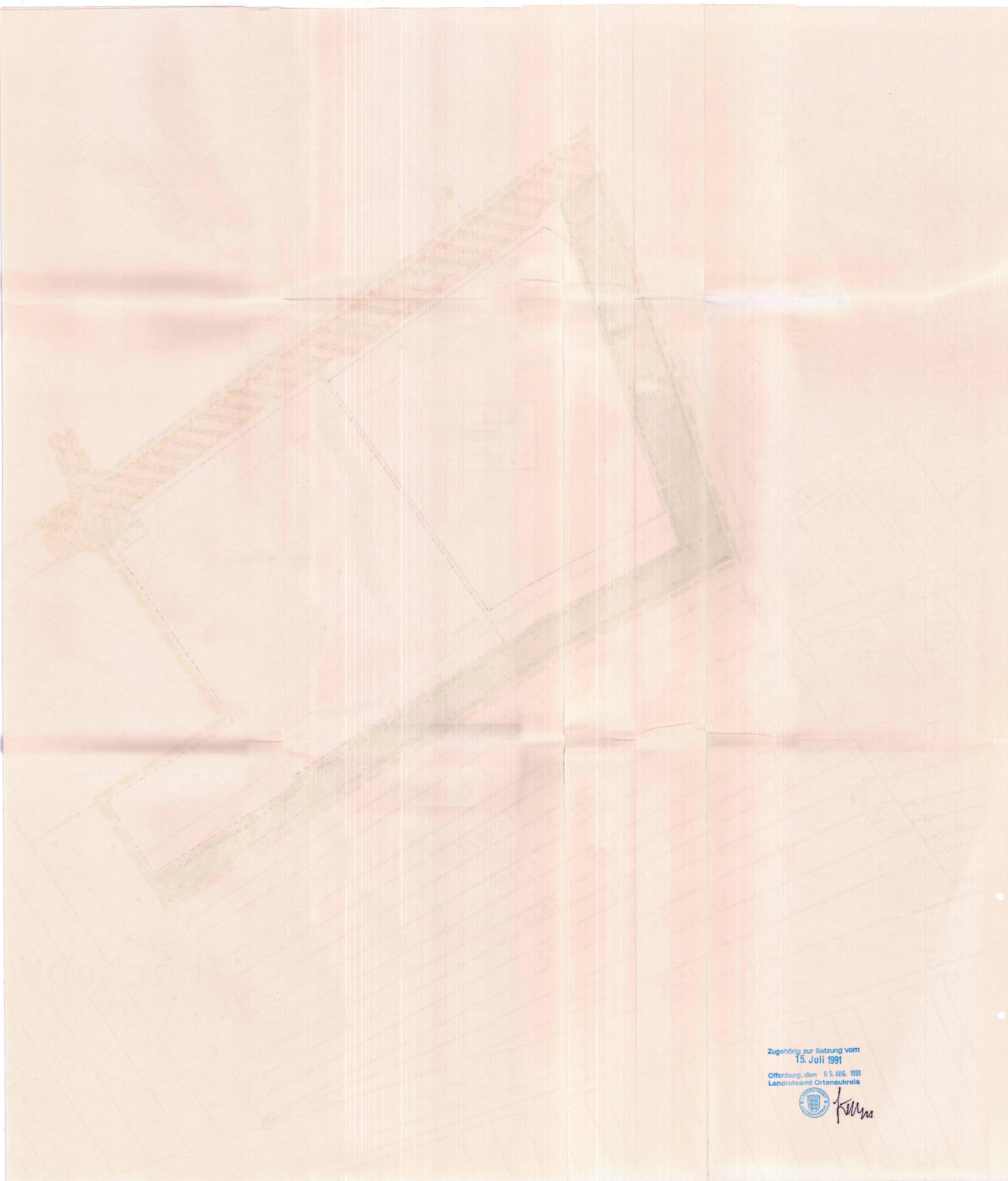
RECHTSKRÄFTIG
NACH § 12 BAUGB VOM 08.12.80
DURCH BEKANNTMACHUNG
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
RHEINAU DEN _____

VOM _____
BIS _____

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER 
7800 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR.32 . TEL. 0761/706714 . FAX. 706704

M. = 1:500

BEARBEITUNG:	GEÄNDERT:	FERTIGUNG:
BU / HO	25.3.91	4
GEFERTIGT:	3.4.91 30.4.91	ANLAGE: 4
12.12.89	6.5.91 15.7.91	BLATT: _____



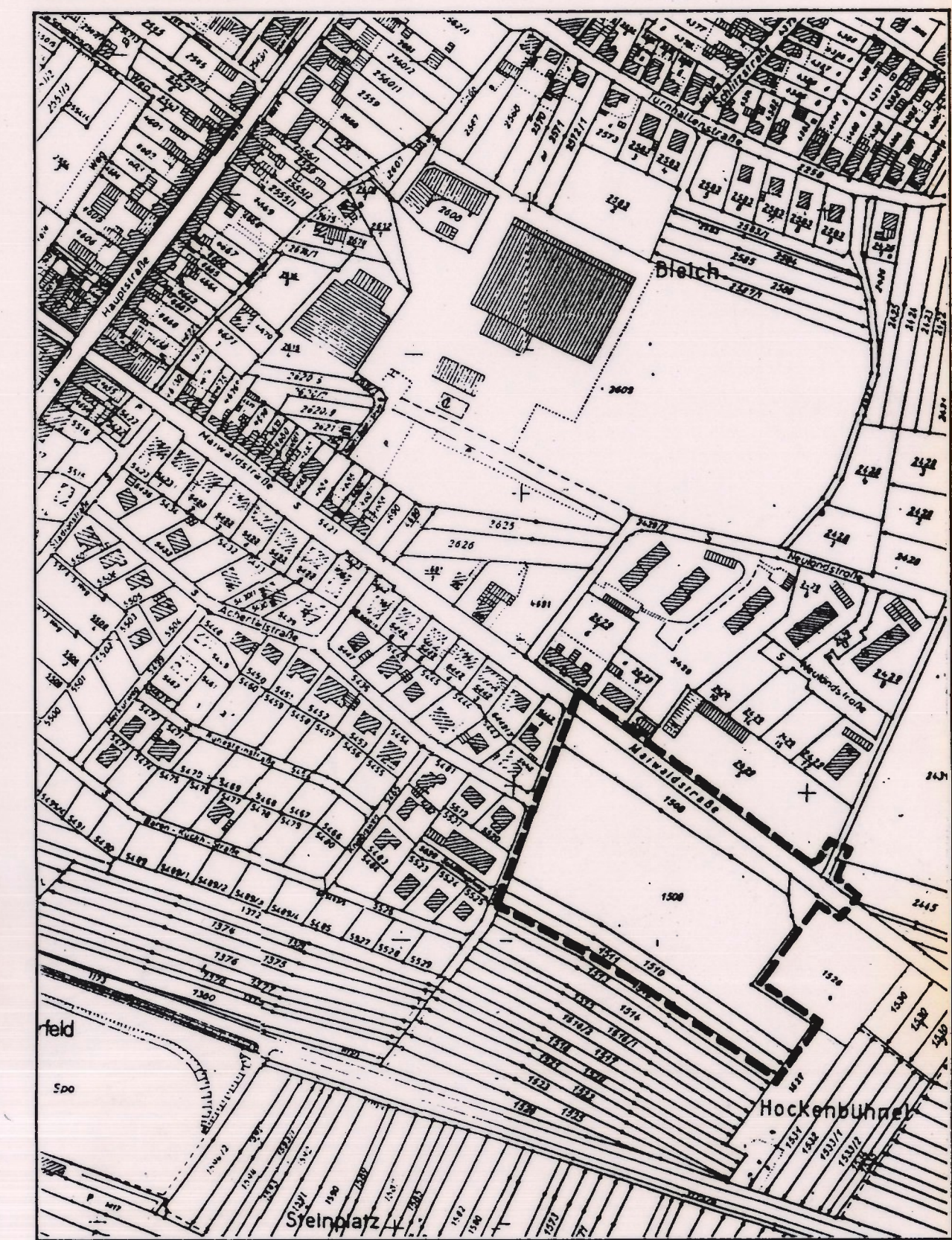
Zugehörig zur Sitzung vom
15. Juli 1991
Offenburg, den 05. AUG. 1991
Landratsamt Ortenaukreis



Kuhn



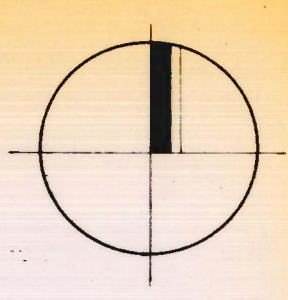
ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHENERKLÄRUNG

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- WOHNSTRASSE
- GEHWEG / RADWEG
- FUßWEGVERBINDUNG
- STELLPLÄTZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN LT. KATASTER
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRÜNFLÄCHE
- ANPFLANZUNG
- FESTHALLE GRUNDRISS, UNVERBINDLICHER VORSCHLAG

STADT RHEINAU - FREISTETT
BEBAUUNGSPLAN
"FESTHALLE"
GESTALTUNGSPLAN



PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER		M. = 1: 500	
7800 FREIBURG, GÜNTHERSTRASSE 32, TEL. 0761/706714, FAX. 706704			
BEARBEITUNG:	RU / HO	GEÄNDERT:	12.12.89 30.4.91
			25.3.91 15.7.91
GEFERTIGT:	18.5.89		3.4.91

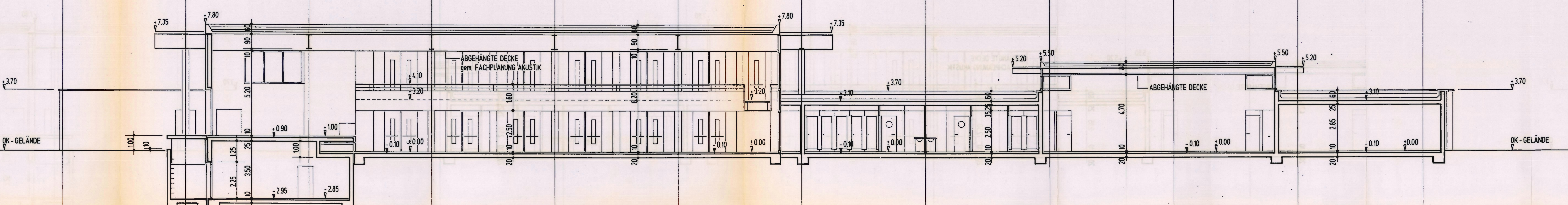
FERTIGUNG:	2
ANLAGE:	5
BLATT:	



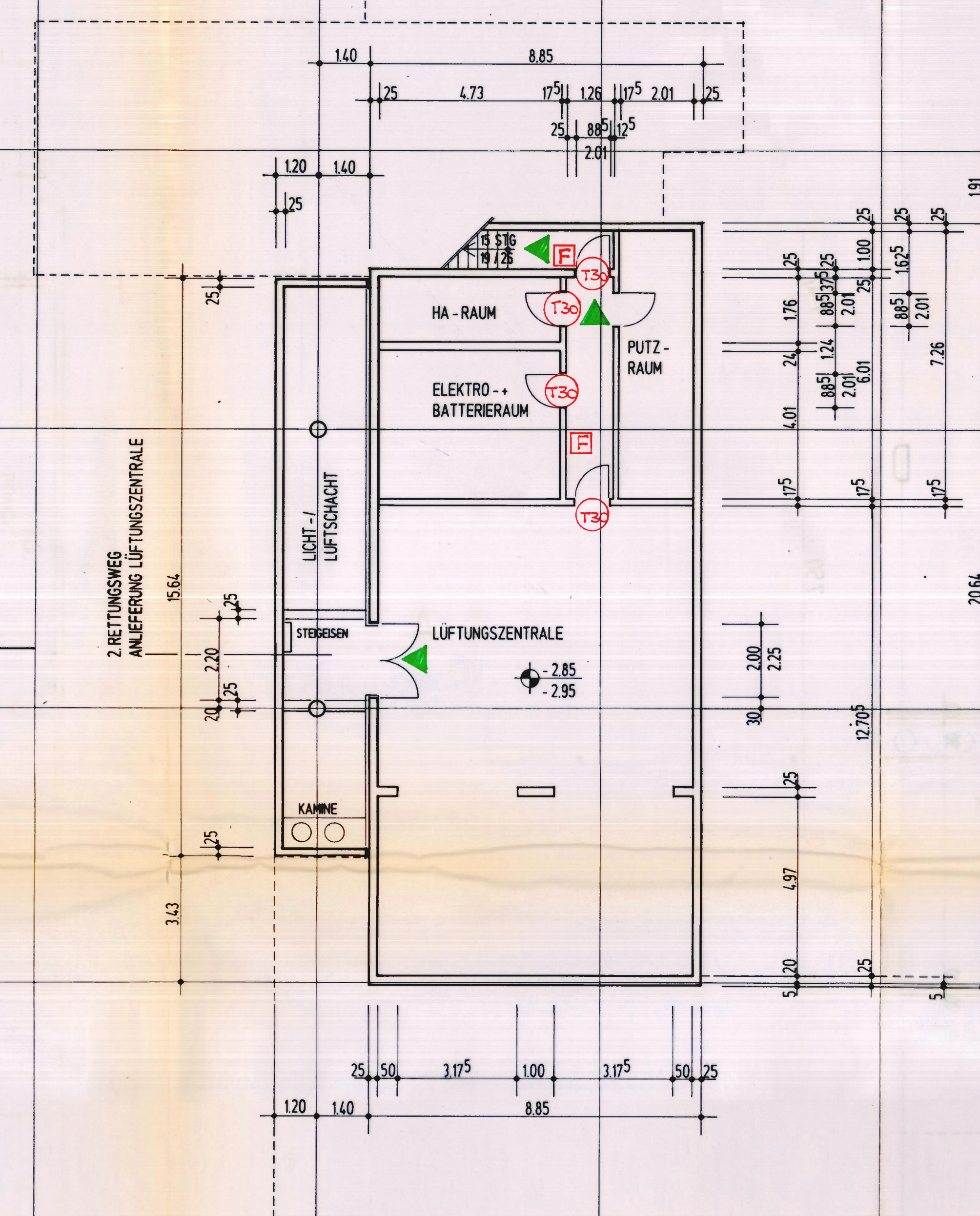
Legende : Immissionspegel dB(A)

Aufpunkt Nr.	→
Stockwerk	→
bestehende Lärmsituation	→
zukünftige	→
ohne Verkehrsbeschränkung	→
mit	→
	Tag Nacht

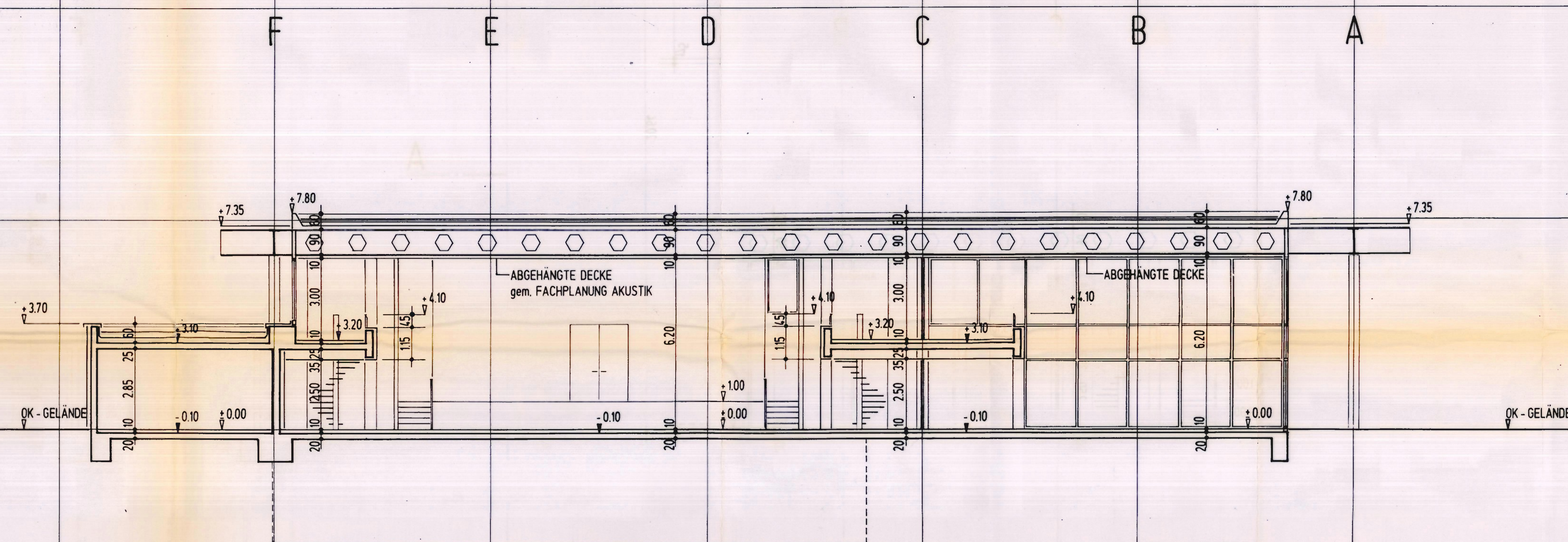
Entwurfsbearbeitung	bf	Datum	Zeichen
BERATENDE INGENIEURE		bearbeitet	März '91
BELLER CONSULT GMBH		gezeichnet	Seifert
LINNESTR. 5, 78 FREIBURG, 0761 / 88505-0		geprüft	
Stadt Rheinau		Anlage	52
Anlage zur schalltechnischen Untersuchung für die geplante Festhalle		Plan	
		Datum	Zeichen
		bearbeitet	
		gezeichnet	
		geprüft	
		Lageplan	
		Maßstab:	1 : 1500
Aufgestellt:			



SCHNITT A-A



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



SCHNITT B-B

[illegible]

PROF. v. RUDLOFF & PARTNER
MAXIMILIAN-KOLBE-WEG 6, 7800 FREIBURG i. Brsg.

DATUM _____

STADT RHEINAU

RHEINSTR. 52, 7597 RHEINAU-FREISTETT

DATUM _____

UNTERSCHRIFT _____

PROJEKT **FESTHALLE RHEINLAU - FREISTETT**

Anlage 3

Anlage 2
zum brandschutztechnischen

Gutachten vom:

brandeschutztechnisch geprüft.

04.03.1983

19.05.1973
Jasminstr. 30
7622 Friesenheim
Gefahren

Planeinträge beachten!

verord. Sachvers.

PLANNINGSTAND	
---------------	--

BAUANTRAG

ZEICHNUNG

UNTERGESCHOSS
SCHNITT A-A

SCHNITT A - A
 SCHNITT B - B

SCHEITEL B-B

NUMMER	DATUM	GRÖSSE	MASSSTAB
--------	-------	--------	----------

033/3002	07.12.1992	85 /138	1 : 100
----------	------------	---------	---------

S a t z u n g

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis) über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Festhalle" im Stadtteil Freistett

Der Stadtrat von Rheinau hat am den Bebauungsplan "Festhalle" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) geä. am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 81)
4. § 73 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) zuletzt geä. am 22.02.1988 (GBl. S. 55)
5. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.1984 (GBl. S. 675)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile

Die Satzung besteht aus:

- | | | |
|--------------------------------------|------------|------------------|
| 1. dem "Zeichnerischen Teil" | M. 1 : 500 | Stand 15.07.1991 |
| 2. den "Schriftlichen Festsetzungen" | | vom 15.07.1991 |

Beigefügt sind:

- | | | |
|--|------------|----------------|
| 1. eine "Begründung" | | vom 15.07.1991 |
| 2. Gestaltungsplan | M. 1 : 500 | vom 15.07.1991 |
| 3. Schalltechnische Untersuchung im Bereich der Festhalle im Stadtteil Freistett | | |
| 4. Verkehrsgutachten für die Stadt Rheinau | | |

- 2 -

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rheinau, den **15. 07. 1991**



.....
Bürgermeister

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Festhalle" der Stadt Rheinau - Freistett

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des "Sondergebietes" sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung - Festhalle - nicht widersprechen. In der Festhalle mit ca. 750 Sitzplätzen sollen Großveranstaltungen (Kongresse, Tagungen etc.) ca. 4 - 5 mal im Jahr stattfinden und darüberhinaus kleinere Veranstaltungen, z.B. von örtlichen Vereinen durchgeführt werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Baumassenzahl bestimmt.

Die Baumassenzahl wird mit maximal 1,0 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.v. § 22 BauNVO)

Für das "Sondergebiet" wird die abweichende Bauweise - a - gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind Baukörper auch über 50 m Länge zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, soweit erforderlich, durch die Eintragung der Baugrenzen definiert.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Längs der Achertalstraße ist ein Geländestreifen von 17 m Tiefe von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Er dient als Distanzfläche zu der bestehenden Wohnbebauung im Westen.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Erforderliche Stellplätze für die Festhalle sind innerhalb der auf dem "Sondergebiet" abgegrenzten "Fläche für Stellplätze" östlich der Festhalle anzuordnen.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen werden für die Verkehrslenkung erforderliche Verkehrsinseln planungsrechtlich als "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

8.2 Vorgesehen ist die Gestaltung der als "Parkanlage" ausgewiesenen Grünfläche gemäß einer zu erstellenden Detailplanung als Aufenthaltsbereich. Auf den Grünflächen werden Fußwege angelegt, Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern durchgeführt und Geländemodellierungen vorgenommen.

8.3 Auf den Grünflächen am südlichen Rand des Planungsgebietes sind aufgelockerte Anpflanzungen vorgesehen. Sie dienen der landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes.

9. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Längs der Achertalstraße sind auf den ausgewiesenen Grünflächen innerhalb der "Fläche mit Pflanzgebot" Bäume und Sträucher anzupflanzen.

Vor Realisierung dieser Parkanlage ist eine Detailplanung mit Bepflanzungsplan aufzustellen.

9.2 Längs der Maiwaldstraße ("Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung") sind Baumanpflanzungen sinngemäß entsprechend den Eintragungen im Gestaltungsplan vorzusehen. Es sind heimische Laubbäume anzupflanzen. Lage und Umfang der Anpflanzungen und Grünflächen (Verkehrsgrün) sind im Rahmen einer zu erstellenden Detailplanung festzulegen.

9.3 Längs des südlichen Randes des Planungsgebietes sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzusehen. Sie dienen der äußeren Eingrünung des Geländes. (Ortsrand)

9.4 Die Parkplatzflächen sind intensiv einzugrünen. Neben der Unterteilung der einzelnen Fahrgassen durch Grünflächen (Anpflanzung von Sträuchern) ist die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen vorzusehen.

1. Höchst- und Mindesthöhen von Gebäuden

Die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude wird mit 9,50 m festgelegt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante vorhandenem Gelände und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Befestigte Flächen im Bereich der Parkplatzflächen - insbesondere die Stellflächen - sind soweit als möglich mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasenpflaster) zu versehen.

2.2 Die nicht befestigten Flächen sind einzugrünen.

C HINWEISE

Grundwasser und Baugrund

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes liegt der Grundwasserspiegel 3 - 5 m u.G.

Der Untergrund im Planungsgebiet wird aus Kiesen und Sanden der Niederterrasse aufgebaut, die von geringmächtigem LÖß bedeckt sind.

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial vorgenommen werden, das keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Insbesondere die Verwendung von Bauschutt ist nicht zulässig. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind auf eine kreiseigene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu verbringen.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkannister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen.

Rechtsgrundlagen:

§§ 22 und 34 WHG
§§ 1, 2, 3, 4 AbfG
§ 1 LABfG

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 52 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 m³ übersteigt. Das Wasserwirtschaftsamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Rechtsgrundlagen:

§§ 19a, 19f, 19g WHG
§ 25 WG
VLwF, VVLwF

Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Offenburg zu koordinieren. Das Fernmeldeamt ist über geplante Maßnahmen rechtzeitig (6 Monate vor Baubeginn) zu informieren.

Sicherung von Bodenfunden

Bei im Zuge von Baumaßnahmen (Erdarbeiten) zutage kommenden Bodenfunden ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Maßnahmen im Bereich der Freileitungen

1. Im Bereich der 110-kV- und 20-kV-Leitungen sind nur bauliche Anlagen zulässig, bei denen die auf Gebäude bezogenen Mindestabstände bei Dachneigung $> 15^\circ$ von 3,0 m und bei flachem oder flachgeneigtem Dach $\leq 15^\circ$ von 5,0 m zu dem bei tiefstem Durchgang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten sind.
2. Die Badenwerk AG ist am Genehmigungsverfahren des Bauvorhabens zu beteiligen.
3. Im Freileitungsschutzstreifen sind nur Gehölze solcher kleinkronigen Strauch- und Baumarten zu pflanzen, die später wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 nicht zurückgeschnitten werden müssen.

Kanalisation

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Verfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

Freiburg, den 15.07.1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer

Rheinau, den 15.07.1991.....



.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Juni 1991

Offenburg, den 05. AUG. 1991

Landratsamt Ortenaukreis



[Handwritten signature]

15.08.1991



[Faint handwritten text]

Begründung

zum Bebauungsplan "Festhalle" der Stadt Rheinau

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Rheinau beabsichtigt, eine Festhalle für kulturelle Veranstaltungen zu errichten. Die erforderlichen großen Grundstücksflächen können am Ortsrand von Freistett bereitgestellt werden. Mit der Bebauung des Planungsgebietes am südöstlichen Ortsrand von Freistett soll auch eine städtebauliche Abrundung des Ortsetters in diesem Bereich erfolgen.

Im Rahmen der Vorplanungen wurden bereits alternative Standorte in Freistett untersucht. Aber auch bei anderen Standorten befinden sich Wohngebiete in der näheren Umgebung.

Bereits vor dem Stadtrat-Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden alternative Standorte für eine Festhalle in Rheinau-Freistett untersucht. Unter Berücksichtigung und in Abwägung der maßgebenden Standort-Kriterien, u.a. Verkehrserschließungs, Lage zu Wohngebieten, Flächenbedarf, städtebauliche Situation, Emissionen zu Wohngebieten, wurde der gewählte Standort für am besten geeignet angesehen.

Bei der Auswahl eines Standortes für die Errichtung einer Festhalle mit den zugehörigen Freiflächen und den erforderlichen Parkplätzen wurden folgende 6 Standorte untersucht und diskutiert:

Standort 1: "Kleine/ Große Barr"

- Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz muß über weite Strecken durch die Ortslage von Freistett geführt werden (bei Anbindung an die B 36 über die Bahnhofstraße - ca. 800 m). Diese Straßen sollen aber verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Alternative Anbindungen stehen nicht zur Verfügung. Auch eine Erschließung durch das geplante Wohngebiet "Langesträng" ist im Sinne einer Verkehrsberuhigung weder sinnvoll noch wesentlich kürzer.
- Der Standort wird von drei Seiten von Baugebieten (M) eingefaßt.
- Die Fläche ist im FNP nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Standort 2: "Schlitz"

- Anbindung an die B 36 erfolgt derzeit über untergeordnete Straßen mit angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten.
- Standort wird von 2 Seiten von Wohn- und Mischgebieten eingefaßt.
- Die Fläche ist im FNP nicht für eine Bebauung vorgesehen.
- Derzeit sind auf dem geplanten Standort Streuobstwiesen vorhanden.

Standort 3: "Bosch-Gelände"

- Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über Turnhallenstraße oder Maiwaldstraße durch Wohngebiete. Zusätzlich Anbindungsmöglichkeit an L 86 führt ebenfalls in Teilbereichen über Wohngebiete.
- Standort ist von 2 Seiten von Wohn- und Mischgebieten eingefaßt.
- Fläche ist im FNP als "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesen. Fläche soll als Vorhaltefläche für Gewerbebetriebe erhalten werden.

Standort 4: "Östlich Feuerwehr"

- Erschließung an die B 36 erfolgt über Maiwaldstraße oder Turnhallenstraße durch Wohn- und Mischgebiete. Alternativ ist direkte Anbindung an L 87 möglich (östliche Maiwaldstraße).
- An den Standort grenzen im Westen Wohnbauflächen.
- Die Fläche ist im FNP nicht für eine Bebauung vorgesehen.
- Die Nähe zur 110 kV-Freileitung schränkt die Bebaubarkeit des Areals ein. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine "spornartige" Ausdehnung der Bebauung nach Osten nicht sinnvoll.

Standort 5: "Südlich Feuerwehr"

- Erschließung an B 36 erfolgt über Maiwaldstraße durch Wohn- und Mischgebiete. Alternativ ist direkte Anbindung an L 87 möglich (östliche Maiwaldstraße).
- An den Standort grenzen im Westen Wohnbauflächen.
- Die Fläche ist im FNP für Bebauung vorgesehen.
- Festhalle würde Abrundung des Ortsetters bilden mit markantem Baukörper.

Standort 6: "Beim Maiwaldstadion"

- Förmliche Anbindung direkt an B 36 oder L 87 (Knotenpunkt) ist aufgrund der Nähe zur vorhandenen Kreuzung B 36/ L 87 nicht möglich (Vorgespräch mit Straßenbauamt).
- An den Standort grenzen keine Wohngebiete.
- Die Fläche ist im FNP nicht für eine Bebauung vorgesehen.
- Mit der "Festhalle" würde die Bebauung sich in Richtung Rheinbischofsheim ausdehnen. Standort liegt außerhalb der "Grenze" (L 87) des Stadtteils Freistett. Zugehörigkeit zum Stadtteil ist jedoch wünschenswert.

Bei sämtlichen geprüften Standortalternativen ist auch der Grundsatz des § 1 BauGB, daß mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, beachtet worden. Nach Meinung der Verwaltung ist hier die geringste Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung.

Der vorgeschlagene Standort an der Maiwaldstraße ist verkehrstechnisch gut zu erschließen. Die Verkehrserschließung der Festhalle muß nicht wie bei anderen Standorten über untergeordnete Straßen geführt werden. Über die vorhandene Verlängerung der Maiwaldstraße in Richtung Osten steht ein direkter Anschluß des Planungsgebietes an die L 87 zur Verfügung.

Darüberhinaus ist es in diesem Bereich möglich, daß die erforderlichen Grundstücksflächen von der Stadt Rheinau erworben werden können.

Eine Ausweisung der Flächen für die Festhalle jenseits der L 87 im Bereich des Sportplatzes würde einen Straßenanschluß mit Linksabbiegespur im Zuge der L 87 oder der B 36 erfordern. Dies ist jedoch aufgrund der Nähe zu der bereits ausgebauten Kreuzung L 87/ B 36 verkehrstechnisch nicht möglich.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Festhalle zu schaffen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung Festhalle ausgewiesen.

Diese Planung ist insbesondere erforderlich, um Vorgaben für die Bebauung festzuschreiben, welche die angrenzenden Wohnbauflächen, die geplante Umspannstation des EVU und die besondere Lage am Ortsrand von Freistett entsprechend berücksichtigen.

2. Übergeordnete Planung

Der Standort für die "Festhalle" wurde im Parallelverfahren in der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinau als "Fläche für den Gemeinbedarf" (Festhalle) ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 07.06.1991 rechtswirksam.

Durch die nunmehr vorgesehene Ausweisung als "Sondergebiet" soll die Nutzungsart präziser definiert und festgeschrieben werden.

Die Änderung der Flächenausweisung wird in der geplanten Fortschreibung des FNP berücksichtigt.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 2,85 ha. Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Freistett und wird im Norden von der Maiwaldstraße mit dem angrenzenden Bauhof, im Westen von der vorhandenen Wohnbebauung begrenzt.

In das Planungsgebiet einbezogen wird im Norden die Maiwaldstraße sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flst.-Nrn. 1508, 1509, 1510, 1511 und eine Teilfläche des Flst.-Nr. 1528.

Um die vorgesehene Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen sicherzustellen, wird der Kreuzungsbereich - Teilflächen der Flst.-Nr. 2429/5 mit den Verkehrsflächen - in das Planungsgebiet einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Darstellungen im "Zeichnerischen Teil".

4. Planung

4.1 Städtebauliche Konzeption und Grünordnung

Mit dem Bau der Festhalle und den damit verbundenen grünordnerischen Maßnahmen soll an dem von der L 87 her gut einsehbaren Ortsrand ein markanter Baukörper errichtet werden. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird der Baukörper mit den zugehörigen Parkplatzen in die Landschaft eingebunden.

Um Beeinträchtigungen für die angrenzenden, vom Bebauungsplan "Hungerfeld - Neuland" erfaßten Wohnbauflächen möglichst gering zu halten, wird im Anschluß an die Achertalstraße ein 17 m breiter Geländestreifen als Distanzzone von jeglicher Bebauung freigehalten und als Grünfläche/ Parkanlage angelegt.

Auf diesem Geländestreifen soll eine Parkanlage mit Fußwegen, Geländemodelierungen und Anpflanzungen angeordnet werden.

Damit die erforderlichen Parkplatzflächen von der vorhandenen Wohnbebauung möglichst effektiv abgeschirmt sind, wird der Baukörper des Festhalle zwischen Parkplatz und Wohnbebauung angeordnet. Um die voraussichtlichen Auswirkungen bzw. die Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Fahrzeuge auf die westlich angrenzenden Wohngebiete beurteilen zu können, wurde eine "Schalltechnische Untersuchung im Bereich der geplanten Festhalle" durchgeführt. Sie liegt diesem Bebauungsplan bei. In der Untersuchung wird festgestellt, daß der am stärksten belastete Bereich sich an der Einmündung der Achertalstraße in die Maiwaldstraße befindet. Hier liegt der Immissionspegel tagsüber bereits heute geringfügig über 55 dB.

Generell läßt sich feststellen, daß durch den zu- und abfließenden Verkehr der Immissionspegel nur geringfügig (unter 2 dB) erhöht wird. Dabei wurde bereits der "ungünstigere" Fall angenommen, der Lärmpegel wurde nicht über 24 Stunden gemittelt, sondern lediglich über einen Zeitraum von 1-2 Stunden (abfließender Verkehr nach Ende von Veranstaltungen).

Voraussetzung für die Untersuchung ist jedoch eine Verkehrsregelung, die sicherstellt, daß der größte Teil der Fahrzeuge in Richtung Osten abfließt, also direkt auf die L 86. Deshalb werden an der Zufahrt des Parkplatzes Verkehrsinseln angeordnet, durch die der abfließende Verkehr nach Osten gelenkt wird.

Ergänzend zu dieser Maßnahme ist ein Umbau der Maiwaldstraße zur 30 km-Zone entsprechend dem im Gestaltungsplan vorgesehenen Konzept geplant.

In dem von der Stadt Rheinau in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachten ist ebenfalls die Ausweisung der Maiwaldstraße innerhalb der Ortslage als 30 km-Zone vorgesehen.

Durch eine entsprechende Anordnung der Räume innerhalb der Festhalle (Nebenräume zur Wohnbebauung hin gelegen, Freiflächen und große Fensterflächen zum Parkplatz hin orientiert) und bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmende Ausbildung der Außenwände der Festhalle) werden auch die aus der Hallennutzung resultierenden Geräuschemissionen auf das für eine entsprechende Wohnbebauung zulässige Maß reduziert.

Als Maßnahme zur Eingrünung des Ortsrandes ist die aufgelockerte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Anschluß an die Festhalle vorgesehen.

Ebenso soll der Parkplatz durch Baumanpflanzungen und zwischen den einzelnen Fahrgassen angeordnete Pflanzstreifen eingegrünt werden. Die eigentlichen Stellplatzflächen sollen nicht asphaltiert werden, um die Versiegelung von Freiflächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Innerhalb des als "Sondergebiet - Zweckbestimmung Festhalle" - ausgewiesenen Bereiches wird durch die Festsetzung von Baugrenzen die Lage der geplanten Festhalle - mit entsprechendem Abstand zur Wohnbebauung - festgelegt.

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird relativ groß ausgewiesen, da vorgesehen ist, für die Festhalle einen Architektenwettbewerb auszuloben. Damit bleiben planerische Freiheiten für die Teilnehmer des Wettbewerbs erhalten, um unter Berücksichtigung der Vorgaben eine optimale Anordnung des Baukörpers und der zugehörigen Freiflächen und Parkplatzflächen zu ermöglichen. Deshalb werden auch keine gestalterischen Vorgaben für die Festhalle festgelegt.

In der Festhalle sollen sowohl 4 bis 5 Großveranstaltungen/ Jahr wie z.B. Kongresse und Tagungen, wie auch kleinere Veranstaltungen z.B. von Vereinen stattfinden.

Die Schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen Großveranstaltungen mit dem dabei zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen.

Da die grünordnerischen Maßnahmen auf die Konzeption der Festhalle abzustimmen sind, werden im Plan innerhalb des Sondergebietes keine detaillierten Festsetzungen zu den Anpflanzungen getroffen, sondern im Textteil grundsätzliche Vorgaben festgelegt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Baumassenzahl. Damit ist wahlweise eine eingeschossige oder zweigeschossige Bauweise, auch mit versetzten Ebenen möglich. Ergänzend wird die maximal zulässige Traufhöhe festgelegt, um eine städtebauliche Einbindung der Festhalle zu gewährleisten.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über die im Norden verlaufende Maiwaldstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Parkplatzflächen erfolgt abseits der Wohnbebauung im Osten des Sondergebietes. Eine Erschließung von dem Vorplatz der Festhalle aus ist nicht vorgesehen.

Es ist vorgesehen, die Maiwaldstraße umzugestalten. Sie wird deshalb als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" - Wohnstraße ausgewiesen. Längs der Fahrbahn sollen Baumanpflanzungen durchgeführt werden. Außerdem sind Verkehrsinseln und ein Versatz vorgesehen. Vor der Ausführung ist auch für die Umgestaltung der Maiwaldstraße eine Detailplanung zu erstellen.

Für die Andienung und Erschließung der Festhalle wird die Achertalstraße im Bereich des Bebaungsplanes "Hungerfeld - Neuländ" nicht herangezogen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen für die Bewohner des Baugebietes vermieden werden. Entsprechend wird ein Zufahrtsverbot von der Achertalstraße auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.

Die Berechnungen im Rahmen der beigefügten schalltechnischen Untersuchung basieren auf der Annahme von ca. 200 Stellplätzen östlich der Festhalle. Um ein Parkieren längs der Maiwaldstraße und insbesondere innerhalb des angrenzenden Wohngebietes aufgrund von nicht ausreichenden Stellplätzen zu vermeiden, wurde die Anzahl der Stellplätze auf ca. 295 erhöht.

Der vom Parkplatz abfließende Verkehr wird durch die festgesetzte "Verkehrsinsel" in Richtung Osten abgeleitet. Die Andienung der Festhalle erfolgt über den Parkplatz, d.h. von der dem Wohngebiet abgewandten Seite her.

4.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes (Festhalle) erfolgt über die in der Maiwaldstraße vorhandenen Leitungstrassen.

Die derzeit über das Planungsgebiet verlaufenden 20 kV-Freileitungen werden verkabelt, um Beeinträchtigungen (Bauwerke und Anpflanzungen) durch die vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Leitungen zu vermeiden.

Die erforderlichen Maßnahmen müssen nach Vorliegen der Entwurfsplanung für die Festhalle, die Parkplätze und die Anpflanzungen im einzelnen festgelegt werden.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,84 ha	=	100,0%
Sondergebiet			
Zweckbestimmung Festhalle	ca. 2,08 ha	=	73,2%
Grünflächen	ca. 0,48 ha	=	16,9%
Verkehrsflächen	ca. 0,28 ha	=	9,9%

6. Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Straßen- und Wegebau (Maiwaldstraße) ca. 2.900 m ² x DM 170,--	= DM 493.000,--
öffentliche Grünflächen (Parkanlagen)	= DM 170.000,--
Baumanpflanzungen	= DM 60.000,--
Vermessung	= DM 20.000,--

7. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

Umlegung

Grenzregelung

Enteignung

Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 15.07.1991

Rheinau, den 15.07.1991

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 7800 FREIBURG

.....
Planer



.....
Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

15. Juli 1991

Offenburg, den 05. AUG. 1991

Landratsamt Ortenaukreis



hines

MAIWALDSTRASSE MIT FESTHALLE / VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Für die Maiwaldstraße ist auch eine Einbindung in die Tempo 30-Zone vorgesehen. Neben der Kennzeichnung der Zonen-Einfahrtsbereiche am Abzweig Hauptstraße und östlich des bestehenden Wohngebietes ist für die 6,0 m bis 6,50 m breite Straße, die auch die Anbindung der Feuerwehr und der Rettungswacht an das Ortszentrum Freistett herstellt, wird die Ausführung zweier Fahrbahnversätze mit Versatzlängen von 10 bis 15 m vorgeschlagen.

Daneben plant die Stadt Rheinau an der Maiwaldstraße eine Kultur- und Festhalle. Für die Halle wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der bisher noch nicht rechtskräftig ist.

Bezüglich der durch die Halle erzeugten Verkehrsemissionen werden von den Bewohnern des naheliegenden Wohngebietes Bedenken geäußert. Die Anwohner befürchten eine starke Zunahme des Verkehrslärms sowie Belastungen durch ruhenden Verkehr der Halle.

Im folgenden werden die durch die Halle erzeugten Verkehre analysiert. Ausgehend von der geplanten Nutzung der Halle wird der Verkehr nach Menge, tageszeitlichem Aufkommen und Fahrtroute abgeschätzt.

Die Auswirkungen auf die anliegenden Wohngebiete werden qualitativ beurteilt und Maßnahmen zum Schutz der Anwohner untersucht.

Zur Beurteilung der Auswirkungen dieser zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine separate **SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG** durchgeführt worden (Beller Consult, März 1991).

Die Halle soll als Kultur- und Festhalle genutzt werden. Für Sportveranstaltungen ist sie nicht geeignet. Vorgesehen sind Belegungen durch Fest-, Tanz- und Theatervorstellungen aber auch Kongresse, Tagungen und Behördenbesprechungen. Denkbar sind ebenso Ausstellungen oder Trödel- und Antiquitätenmärkte.

Veranstaltungen werden somit tagsüber sowie auch am Abend stattfinden. Eine genauere Bestimmung der An- und Abfahrtszeiten ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht möglich.

Als maßgebliche Störwirkungen wird von den Anliegern sicherlich die Abfahrt nach abendlichen Großveranstaltungen empfunden, da die Lärmsensibilität in den Abendstunden zunimmt und die Umgebungsgeräusche geringer sind. Dies wird auch vom Gesetzgeber durch verminderte Lärmimmissionsgrenzwerte in den Nachtstunden zwischen 22.00 h und 6.00 h berücksichtigt.

Abendliche Festveranstaltungen werden laut Auftraggeber bis gegen 1.00 h dauern.

Zu berücksichtigen ist auch die Häufigkeit von Veranstaltungen. Die Halle soll 4 bis 6 mal im Monat belegt werden. Abendliche Veranstaltungen bis nach Mitternacht dürften erfahrungsgemäß an 1 bis 2 Wochenenden pro Monat stattfinden.

Die Gesamtkapazität der Halle von 840 Personen bei Reihenbestuhlung wird entsprechend den Angaben der Stadtverwaltung nur 2 bis 3 mal pro Jahr ausgeschöpft.

Es wird angenommen, daß die Halle mit durchschnittlich 300 bis 400 Personen belegt sein wird. Bei Tagungen und Behördenbesprechungen ist voraussichtlich mit ca. 150 Personen zu rechnen.

Die Stadt Rheinau geht davon aus, daß im Durchschnitt etwa 60 % der Veranstaltungsbesucher aus dem Stadtteil Freistett und ca. 40 % von auswärts kommen.

Bei kulturellen Veranstaltungen wird für die Besucher aus dem Stadtteil Freistett eine Verkehrsmittelverteilung von 70 % motorisiertem Individualverkehr (MIV) und 30 % Fußgänger, Fahrrad- und Mofafahrer angenommen. Besucher von außerhalb werden zu 95 % mit dem PKW anfahren.

Der Anteil des öffentlichen Personennahverkehrs ist insbesondere bei abendlichen Veranstaltungen vernachlässigbar gering.

Für Tagungen und Besprechungen wird ein Anteil von 100% MIV unterstellt.

Bei Tagungen wird der durchschnittliche Besetzungsgrad mit 1,2 und bei Festveranstaltungen mit 1,7 Personen pro PKW angesetzt.

Veranstaltungsart	Besucher	PKW	davon aus Freistett	von außerhalb
Kulturelle Großveranstaltung	840	395	208	187
durchschnittliche Festveranstaltung	400	188	99	89
Tagung	150	125	10	115

Aus der o.a. Tabelle wird ersichtlich, daß der Parkplatz mit 295 Stellplätzen für die Mehrzahl der Veranstaltungen ausreichend dimensioniert ist. Nur in Ausnahmefällen muß zwingend auf den öffentlichen Straßen-

raum als Stellfläche ausgewichen werden. Hier kann auf der Südseite der Maiwaldstraße (zwischen Ausfahrt Parkplatz und L 87) sowie entlang des nach Norden führenden Wirtschaftsweges ein Stellplatzangebot für ca. 100 Pkw ausgewiesen werden.

Dennoch ist auch bei Veranstaltungen mit einem Verkehrsaufkommen von unter 200 PKW damit zu rechnen, daß Veranstaltungsbesucher in der Hoffnung auf eine zügigere An- und Abfahrt in den Anliegerstraßen parken werden.

Im Interesse der Anlieger ist bei der Erschließung der Halle darauf zu achten, daß ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs zur Halle über die östliche Maiwaldstraße und L 87 an- bzw. abfährt.

Für eine entsprechende Planung war es erforderlich, die Zufahrtsrichtungen der Besucher zu bestimmen.

Zufahrten zur Festhalle [Kfz]		
Besucher aus Freistett [Kfz]	35 % 18 %	über Rheinstraße über Bahnhofstraße
Besucher von außerhalb [Kfz]	20 % 14 % 10 % 3 %	aus Richtung B36 Süden Richtung B36 Norden Richtung L87 Osten Richtung L87 Westen

Für die Besucher aus Freistett (60 % aller Besucher, 70 % MIV) wurde unterstellt, daß die Besucher aus dem Bereich östlich der B36 zu Fuß zur Halle gehen.

Die Verteilung auf Rheinstraße und Bahnhofstraße entspricht den gezählten Belastungen an den Einmündungen in die Hauptstraße.

Für die Zufahrtsrichtungen der Besucher von außerhalb wurde die Verteilung des Quell-/Zielverkehrsaufkommens Freistett zugrunde gelegt.

Bei der heutigen Verkehrsbelastung in der Maiwaldstraße zwischen 1.100 und 2.500 Kfz/Tag ist infolge der geplanten Festhalle mit einer Erhöhung um ca. 350 Kfz bei durchschnittlicher Festveranstaltung sowie 700 Kfz bei der sog. kulturellen Großveranstaltung zu rechnen. Da diese Mehrbelastung vor allem in den Abendstunden erfolgt, ist hier eine wesentliche Erhöhung der Störwirkung zu erwarten.

Die möglichen planerischen Maßnahmen zur Vermeidung dieser Störwirkungen sollen nachfolgend mit ihren Vor- und Nachteilen gegenübergestellt werden. Dabei sind bei allen möglichen planerischen Maßnahmen parallel auch verkehrsrechtliche Vorkehrungen zur Steuerung der Parkierungssituation in den an die Festhalle angrenzenden Wohnstraßen zu prüfen (z.B. eingeschränktes Halteverbot ab 20.00 Uhr oder Sperrung Ausfahrt Schliffkopfweg - Maiwaldstraße u.ä.):

MASSNAHME	VORTEILE	NACHTEILE
■ Tempo 30 Zone in westl. Maiwaldstr. mit flankierenden Maßnahmen	- Geschwindigkeitsdämpfung - Erhöhung Verkehrssicherheit	-nicht ausreichend für spürbare Entlastung
■ Maiwaldstraße als Einbahnstraße in östliche Richtung	- abfließender nächtl. Verkehr über östl. Maiwaldstraße bzw. L 87	-Wohngebiet schlecht an Ortszentrum angebunden -Verkehrsverlagerungen auf Neuländstr. und Turnhallenstr. -Feuerwehrausfahrt problematisch
■ Maiwaldstraße als Einbahnstraße in östl. Richtung ab Einmündung Schliffkopfweg + Sperrung Neuländstr.	- abfließender nächtl. Verkehr über östl. Maiwaldstraße bzw. L 87	-Verkehrsverlagerungen auf Turnhallenstr. -unübersichtliche Verkehrsführung -Feuerwehrausfahrt problematisch
■ Parkplatzausfahrt nur in östl. Richtung (Beschilderung)	- abfließender nächtl. Verkehr über östl. Maiwaldstraße bzw. L 87 - geringer Aufwand	-geringe Akzeptanz zu erwarten -Verkehrsverlagerungen auf Neuländstr. und Turnhallenstr.
■ Parkplatzausfahrt nur in östl. Richtung (bautechnisch hergestellt)	- abfließender nächtl. Verkehr über östl. Maiwaldstraße bzw. L 87 - hohe Akzeptanz - relativ geringer Aufwand	-geringe Verkehrsanteile über Turnhallenstr.
■ Anbindung Parkplatzer-schließung an L 87	- KFZ - Verkehr nicht über Maiwaldstr. (keine zusätzliche Belastung gegenüber heute)	-geringe Akzeptanz bei KFZ-Fahrer aus Freistett (Umweg) -dichte Knotenpunktfolge auf L 87 -hoher baul. Aufwand
■ nach Veranstaltungsende: Verkehrsregelung mittels Verkehrspolizei	- abfließender nächtl. Verkehr über östl. Maiwaldstraße bzw. L 87 - hohe Akzeptanz	-relativ hoher Aufwand

Von den vorgeschlagenen Maßnahmen läßt eine baulich in östlicher Richtung ausgebildete Parkplatzausfahrt eine recht hohe Akzeptanz erwarten, wenngleich verkehrswidriges Verhalten und damit nächtlicher Verkehr in westlicher Richtung in der Maiwaldstraße auch bei dieser Lösung nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Die geringsten Auswirkungen auf die Maiwaldstraße sind sicherlich dann zu erwarten, wenn die gesamte Erschließung des Parkplatzes Festhalle über eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße 87 (Abstand ca. 600 m bis Kreuzung L 87/B 36) erfolgt, wobei dann auf die bestehende Einmündung Maiwaldstraße / Landesstraße verzichtet werden kann.

Die mit dieser Lösung verbundenen Vor- und Nachteile können nur in einem sorgfältigen Abwägungsprozeß innerhalb der Stadt Rheinau gewichtet und bewertet werden.