

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planänderung	2
2	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	2
2.1	Bisherige Änderungsverfahren	3
2.2	Verfahrensdaten	4
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung	4
3.2	Landesentwicklungsplan	4
3.3	Regionalplan	4
3.4	Hochwasserschutz	6
4	Bedarf	7
5	Standortalternativen	11
6	Inhalt der Planänderung	14
7	Belange der Landwirtschaft	15
8	Erschließung	15

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

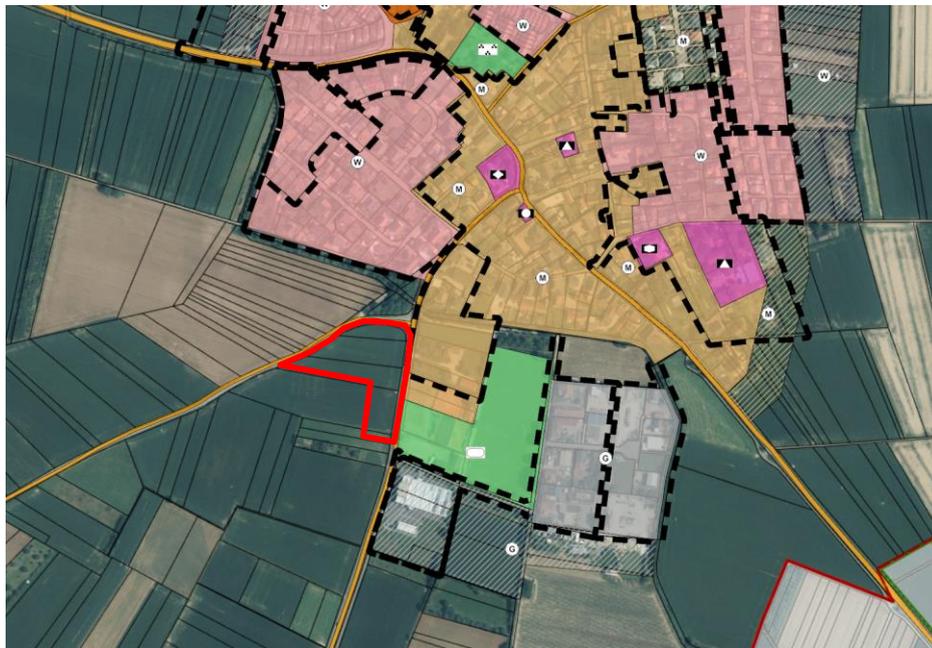
Aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen ortsansässiger Gewerbetreibender sollen im Stadtteil Oberrimsingen gewerbliche Bauflächen bereitgestellt werden, um die Entwicklung dieser Betriebe vor Ort zu fördern und etwaige Abwanderungen zu verhindern.

Ortsstrukturell liegen die gewerblich genutzten Bereiche am südlichen Ortsrand von Oberrimsingen. Die Ortsränder im Westen, Norden und Osten sollen dem Wohnen oder Sondernutzungen vorbehalten bleiben.

Aktuell stehen keine gewerblichen Grundstücke zur Verfügung.

In den letzten Jahren wurde von mehreren Betrieben der Wunsch geäußert, ihre in Oberrimsingen oder der näheren Umgebung ansässigen Betriebe aufgrund beengter Situationen oder Expansionswünschen vor Ort zu verlagern und zu erweitern.

Um den Fortbestand und die langfristige Entwicklungsmöglichkeit dieser Betriebe zu gewährleisten sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern, sollen in Oberrimsingen kurzfristig Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Hierfür werden zwischen den Kreisstraßen 4931 und 4932 ca. 1,19 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.



Flächennutzungsplan (Quelle: BürgerGIS Ikbr, Januar 2019) und Entwicklungsbereich

2 VERFAHRENSABLAUF UND RECHTSGRUNDLAGEN

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Ihringen – Merdingen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2.1 Bisherige Änderungsverfahren

Für das Gebiet der Gemeinden Breisach, Ihringen und Merdingen wurde im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 13.07.2006 rechtswirksam.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits 14-mal geändert, fünf Änderungen befinden sich derzeit noch im Verfahren. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung stellt die 16. punktuelle Änderung dar.

	Planungsfall	Stand
1. FNP-Ä	Lagerumschlagsfläche Baldinger, Merdingen	03.04.2012
2. FNP-Ä	Landschaftspark Schloss Lilienhof, Ihringen	23.04.2013
3. FNP-Ä	Kirchenacker in Gündlingen, Breisach	23.04.2013
4. FNP-Ä	KBC-Gelände, Breisach	23.04.2013
5. FNP-Ä	8 Planungsfälle in Breisach, Ihringen und Merdingen	29.07.2013
6. FNP-Ä	Landwirtschaft Rothaus Oberrimsingen und Reitanlage Gündlingen, Breisach	25.06.2014
7. FNP-Ä	Griesmattenhof, Breisach	25.03.2015
8. FNP-Ä	Feuerwehrhaus Rimsingen, Breisach	29.02.2016
9. FNP-Ä	Sonderbaufläche Reitverein, Breisach	01.02.2017
10. FNP-Ä	Speckacker, Ihringen	26.07.2017
11. FNP-Ä	Teilbereich KBC-Gelände, Breisach	01.02.2017
12. FNP-Ä	Sonderbaufläche „Aufbereitung, Lager und Asphaltmischwerk“, Breisach	26.07.2017
13. FNP-Ä	Gemeinschaftsschuppenanlage Vorderer Glänzer, Ihringen	10.07.2018
14. FNP-Ä	Erweiterung Gewerbegebiet Rieche und Bye, Breisach (Niederrimsingen)	24.09.2019
15. FNP-Ä	Sportzentrum Nachtwaid – Sportapartments, Ihringen	im Verfahren
16. FNP-Ä	Gewerbegebiet Gewann Neumatten, Breisach	im Verfahren
17. FNP-Ä	Vogesenstraße III, Breisach	im Verfahren
18. FNP-Ä	Gewerbegebiet und Sportanlagen Kleinsteinen, Merdingen	im Verfahren
19. FNP-Ä	Sonderflächen Solarenergie-Testfeld, Merdingen	im Verfahren

Zur 16. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang der Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes in die Flächennutzungsplanänderung Eingang finden müssen, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Scoping durchgeführt, an dem alle Fachbehörden beteiligt werden.

Zur Offenlage wird ein Umweltbericht erstellt, der den Flächennutzungsplanunterlagen als Teil der Begründung beigelegt wird.

BEGRÜNDUNG

2.2 Verfahrensdaten

06.12.2017	Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft
03.12.2019	Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
13.01. bis 14.02.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
___.__.____	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss
___.__.____ - ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.____	Entscheidung über die im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Feststellungsbeschluss

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für den Bereich der Stadt Breisach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) zählt Breisach zur Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg, der sich im Wesentlichen zur Entlastung des Verdichtungsraums Freiburg von Siedlungsdruck sowie als Ausgleichsraum für defizitäre Freiraumstrukturen anbietet. Zudem liegt Breisach an der Landesentwicklungssachse Freiburg – Bötzingen – Breisach zur Gewährleistung leistungsfähiger Verbindungen.

Der Stadt Breisach kommt laut Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zu. Damit gehört die Stadt Breisach zur mittleren zentralörtlichen Versorgungsstufe und hat die Aufgabe, als Standort von Versorgungseinrichtungen des gehobenen, seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs, die Grundversorgung der Bevölkerung eines Verflechtungsbereiches zu sichern.

Die vorliegende Planung entspricht den im LEP formulierten Zielen.

3.3 Regionalplan

Derzeit ist der aus dem LEP abgeleitete Regionalplan (REP) 3.0 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein (Rechtskraft 22.09.2017) wirksam. Der REP enthält folgende – für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Stadt Breisach relevanten – Aussagen zu strukturellen Zielen.

Siedlungsentwicklung (PS 2.4.0.2 und 2.4.2.2)

Die Stadt Breisach ist als Siedlungsbereich für die Bereiche Wohnen und Gewerbe festgelegt. Hier soll sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen (PS 2.4.0.2 (Z)).

Mit der Schaffung von gewerblichen Bauflächen wird diesem Ziel entsprochen.

Als Siedlungsbereich der Kategorie B (PS 2.4.2.2 (1) (Z)) definiert der Regionalplan für die Gewerbeflächeninanspruchnahme in diesem Zusammenhang einen Entwicklungsrahmen von bis zu 20 ha in einem Zeitraum von 15 Jahren (PS 2.4.2.2 (2) (G)). Der Bedarf ist nachzuweisen (PS 2.4.2.2 (3) (G)). In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ansässigen Unternehmen ausgeht, die nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort selbst abgedeckt werden können, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einfügt und potenzielle zusätzliche Belastungen standortverträglich sind (PS 2.4.2.2 (4) (G)).

Der auf dieser Grundlage begründete Bedarf wird in Ziffer 4 näher dargelegt.

Innen- vor Außenentwicklung (PS 2.4.0.3)

Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten (PS 2.4.0.3 (1) (Z)). Bestandsentwicklung und Nutzung innerörtlicher Potenziale sollen vorrangig zum Zuge kommen (PS 2.4.0.3 (2) (G)).

Die vorliegende Entwicklung greift dieses Prinzip durch Anschluss an bestehende gewerbliche Strukturen auf. Eine Entwicklung im Bestand ist mangels geeigneter Flächen und aufgrund des Konflikts Gewerbe / Wohnen nicht realisierbar.

Zukunftsfähige Siedlungsentwicklungen (PS 2.4.0.4)

Neue gewerbliche Bauflächen sollen eine verkehrsgünstige Einbindung in das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV sowie eine verkehrsvermeidende Zuordnung zu Wohnstandorten aufweisen (PS 2.4.0.4 (2) (G)) und im Anschluss an bereits bebaute Gebiete ausgewiesen werden und mit diesen einen kompakten Siedlungskörper bilden (PS 2.4.0.4 (3) (G)) und flächeneffizient umgesetzt werden (PS 2.4.0.4 (4) (G)).

Die gewerbliche Baufläche liegt zwischen zwei Kreisstraßen und ist damit gut an das überörtliche Verkehrsnetz und über die Linien 31 und 311 indirekt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Aufgrund des Ortsbezugs der interessierten Betriebe besteht ein unmittelbarer Anschluss an die Wohnstandorte. Die Erweiterung fördert damit einen kompakten Siedlungskörper und das Prinzip der kurzen Wege.

Eine flächeneffiziente Umsetzung des Baugebiets wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gefördert. Hier orientiert man sich an den Obergrenzen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen ermöglicht dabei eine 3-, bei geringen Geschosshöhen bis zu 4-geschossige Bauweise und damit eine gute Ausnutzbarkeit der Flächen. Eine vertikale Anordnung von Nutzflächen (z.B. Stellplatz- oder Lagerflächen) soll nicht zwingend festgesetzt werden, da aufgrund der damit verbundenen deutlich höheren Kosten die Bestandssicherung der hier gewünschten kleineren Betriebe deutlich schwieriger realisierbar wäre. Nichtsdestotrotz wird bei den Bauherren eine entsprechende Bauweise angeregt.

Freiraumstruktur

Die im REP ausgewiesenen Freiraumstrukturen befinden sich in einiger Entfernung zur vorliegenden Planung und werden nicht tangiert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan 3.0 (2017)

3.4 Hochwasserschutz

In den Planunterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung waren die Überschwemmungsgebiete (ÜSG) für ein 100-jährliches Hochwasser (HQ₁₀₀) der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) eingezeichnet. Dieser Stand ist mittlerweile überholt.

Da die HWGK nur deklaratorischen Charakter haben und aufgrund verschiedener Dammertüchtigungsmaßnahmen seitens der Stadt Bad Krozingen bzw. des Regierungspräsidiums Freiburg, erachtet das Landratsamt die ÜSG nördlich bzw. nordöstlich der Möhlin (vorbehaltlich einer Verifizierung im Rahmen einer anlass- oder gebietsweisen Fortschreibung der HWGK) als nicht mehr existent.

Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten laut § 65 Abs. 1 Ziffer 2 WG alle diejenigen Gebiete, die bei einem Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, überschwemmt werden. Da der Riedgraben nicht in der Kulisse der Hochwassergefahrenkarten enthalten ist, müsste dieser durch den Vorhabenträger demgemäß einer Betrachtung dahingehend unterzogen werden, ob und in welchem Ausmaß sich an dem Gewässer Überschwemmungsgebiete befinden. Im Norden ist der Abstand des Bebauungsplans zum Riedgraben mit rund 40 m relativ gering. Aufgrund der topographischen Situation mit den beiden Kreisstraßen K 4931 und K 4932 in Dammlage, besteht für das neue Bebauungsplan Neumatten allerdings bis zu einem 100-jährlichen Hochwasser nach Auffassung des Landratsamts keine Gefährdung, weshalb auf eine vertiefte Betrachtung an dieser Stelle verzichtet werden kann.

Das Gebiet ist zukünftig vermutlich aber weiterhin als so genanntes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 b Abs. 1 WHG anzusehen.

Laut § 78 b Abs. 1 Ziffer 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend.

Zudem liegt der Bereich innerhalb des HQextrem.

Nach aktueller Hochwassergefahrenkarte wird das Plangebiet ca. 0,25 bis 0,5 m über Grund bei einem HQ Extrem Ereignis überflutet. Die derzeitigen Bestandsgeländehöhen bewegen sich im Erschließungsbereich zwischen 198,20 bis 198,50 m ü.NN, die Straßen sind links und rechts davon auf einem Planungsniveau an den Gehwegen (GOK) von rd. 198,98 bis 199,50 m ü.NN. Im GE selbst gehen dann die geplanten Höhen der GOK für die Grundstücke bis zu 199,80. Die HQ Extrem Wasserspiegel stellen sich dabei abgeschätzt auf ca. 198,70 bis 199,0 m ein, wenn man von 0,50 m über Grund ausgeht.

Im Ergebnis ist deshalb von einer HQ Extrem Situation auszugehen, in der das Wasser max. bis zur GOK bzw. Fahrbahn ansteht. Die Gebäudezufahrten und Zugänge können hier entsprechend mit einem Gefälle zwischen 1 bis 2 % steigend von der Straße zum Gebäude angelegt werden, so dass das zu erwartende Erdgeschossniveau sicher aus dem Hochwasserrisiko-Wasserstand herausragt.

Damit wird durch bauliche Höherlegung einem wichtigen Grundsatz beim Hochwasser angepassten Bauen erfüllt.

Im Detail sind die weiteren Schritte einer HQ Extrem Vorsorge auf den Privatgrundstücken vom Eigentümer sicherzustellen. Etwaige Maßnahmen hängen stark vom Einzelvorhaben ab, ein individuelles Risiko der Gebäude im EG oder UG kann daher nicht mit in die Beurteilung einbezogen werden. Zur Berücksichtigung durch den Bauherren wird auf die Empfehlungen zum Hochwasser angepasstem Bauen (Hochwasserschutzfibel veröffentlicht vom Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat, Titel: Objektschutz und bauliche Vorsorge) verwiesen.

In vergleichbaren Fällen sind von der statischen Auslegung der Gebäude die Grundwasserstände, ein möglicher Rückstau aus der Überflutung des Kanalnetzes sowie der klassische Objektschutz von Kellerfenstern, Bodenabläufen, Türen und Tore etc. mit in die Planung einzubeziehen.

Die entscheidenden Prinzipien beim Hochwasser angepassten Bauen sind:

- Ausweichen (z.B. Höherlegen siehe oben Straßenkörper über HQ Extrem Niveau)
- Widerstehen (z.B. Absichern von Öffnungen unterhalb des HQ Extrem Wasserspiegels, unterschieden nach Gebäude und Entwässerungs- sowie Versorgungseinrichtungen)
- Anpassen (d.h. sensible Bereiche besonders mit Objektschutz gegen Hochwasser sichern, aber Bereiche ohne hohes Schutzniveau ggf. überstauen lassen, wenn aus wirtschaftlichen Überlegungen ein technischer Hochwasserschutz nicht darstellbar ist.

4 BEDARF

Breisach ist im Regionalplan als gewerblicher Siedlungsbereich der Kategorie B ausgewiesen. Dies entspricht ohne Berücksichtigung lokaler Besonderheiten einem Bedarf von ca. 20 ha über den Zeitraum von 15 Jahren (siehe auch Ziffer 3.3).

Für einen kurzfristigen Entwicklungszeitraum von 5 Jahren entspricht dies einem rechnerischen Bedarf von ca. 7 ha.

Im Folgenden wird der tatsächliche Bedarf dargestellt und den in Breisach zur Verfügung stehenden geplanten gewerblichen Bauflächen und Baulücken gegenübergestellt.

Bedarf

Bereits seit mehreren Jahren zeichnet sich für Oberrimsinger Gewerbetreibende die Notwendigkeit ab, Ihren derzeitigen Betrieb zu entwickeln und auf zusätzliche Gewerbegrundstücke zurückzugreifen. Aufgrund der zurückhaltenden Gewerbegebietentwicklung in Breisach allgemein und im näheren Umfeld Oberrimsingens im Speziellen, hat sich der Druck zwischenzeitlich erheblich erhöht, was durch die zahlreichen konkreten Anfragen ortsansässiger Betriebe bestätigt wird. Folgende Betriebe bewerben sich aktuell (Stand Juli 2020) auf ortsnahe gewerbliche Baugrundstücke.

Gewerbeart	ungefährer Flächenbedarf
Atelier	2.000 m ²
Autohaus	3.000 m ²
Baugewerbe	2.000 m ²
Bürogebäude	1.000 m ²
Elektrotechnik	1.000 m ²
Forstunternehmen	1.000 m ²
Hausbau	2.000 m ²
Haustechnik	1.000 m ²
Heizungsbau	3.500 m ²
Ingenieur- und Planungsbüro	2.500 m ²
Landschaftsbau	1.000 m ²
Schreinerei	1.000 m ²
Trockenbau	1.000 m ²
Werbetechnik	1.000 m ²
Gesamt	ca. 23.000 m²

Hiervon sind ca. 5.500 m² Betrieben aus Oberrimsingen und ca. 3.000 m² Betrieben aus Niederrimsingen zuzuordnen, die übrigen Betriebe sind aus der näheren Umgebung und haben teilweise ihren Wohnsitz in Oberrimsingen.

Der Bedarf ist teilweise noch mit Unsicherheiten behaftet, es kann jedoch von einer gesicherten Nachfrage insbesondere Rimsinger Betriebe in einer Größenordnung von ca. 8.000 m² – 10.000 m² ausgegangen werden. Dies entspricht der Entwicklungsfläche im dargestellten Änderungsbereich.

Flächen im bestehenden Flächennutzungsplan

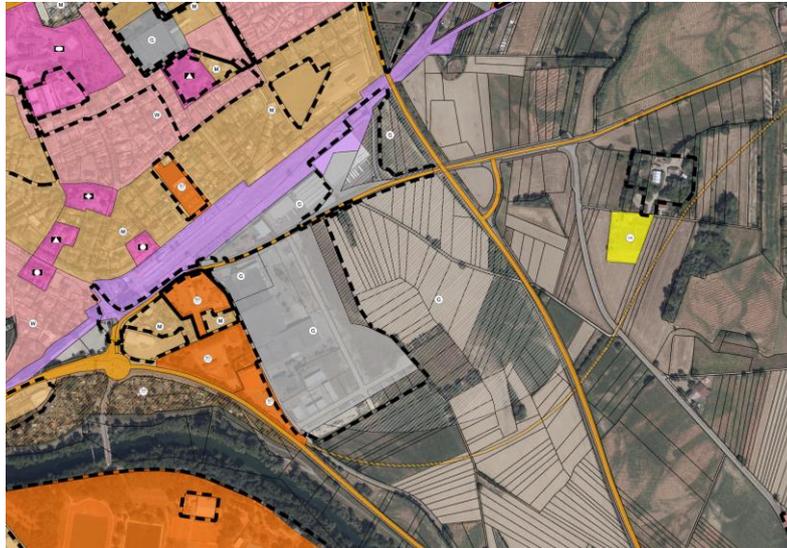
Im Flächennutzungsplan der Stadt Breisach sind derzeit noch nicht entwickelte gewerbliche Bauflächen im Bereich Rheinbrücke (ca. 15 ha), Pionierhafen (ca. 6 ha), Neumatten (ca. 1 ha) und am Rimsinger Ei / Franzosenweg ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen im Bereich der Rheinbrücke dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung des Gewerbebestands Breisach zur Deckung des Bedarfs kleinerer, mittlerer und größerer Gewerbebetriebe mit örtlichem und überörtlichem Bezug.

Da die Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen und die angestrebte Gesamtentwicklung des Bereichs mit einem größeren zeitlichen Vorlauf verbunden ist, stehen sie für die Deckung des dringenden Bedarfs für Gewerbetreibende Oberrimsingens nicht zur Verfügung.

Der Bereich Rheinbrücke stellt die derzeit maßgebliche gewerbliche Entwicklungsfläche Breisachs für die nächsten Jahre dar, soll somit im Flächennutzungsplan verbleiben und in den nächsten Jahren entwickelt werden. Ein

entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst, die Nachfrage ist bereits heute sehr hoch.



„Rheinbrücke“ (BürgerGIS Landkreis, Juli 2020)

Im Bereich „Pionierhafen“ handelt es sich z.T. um ökologisch hochwertige Flächen, die einer besonderen ökologische Betrachtung erfordern. Die städtebauliche Zielsetzung für dieses Gebiet liegt im großflächig-industriellen Bereich und soll als solche im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt bleiben.



„Pionierhafen“ (BürgerGIS Landkreis, Juli 2020)

Bei der unmittelbar an Oberrimsingen angrenzenden Fläche „Mittelmatten“, handelt es sich um Reserveflächen eines ortsansässigen Tiefbaubetriebs und sollen als solche im Flächennutzungsplan verbleiben.



„Mittelmatten“ (BürgerGIS Landkreis, Juli 2020)

Die Flächen im Bereich Rimsinger Ei / Franzosenweg stehen in engem Zusammenhang mit dem Kiesabbau, sind daher standortgebunden, betriebsartabhängig und als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan weiterhin erforderlich.



„Rimsinger Ei / Franzosenweg“ (BürgerGIS Landkreis, Juli 2020)

Damit stehen im Flächennutzungsplan weder geeignete Flächen zur Befriedigung des vorliegenden Bedarfs zur Verfügung, noch können Flächen aufgrund möglicherweise geänderter Entwicklungsabsichten der Stadt aus dem Flächennutzungsplan entlassen werden.

Baulücken

In bestehenden Bebauungsplänen stehen im Bereich des Bebauungsplans „Lohmühle“ noch ca. 5 ha gewerbliche Bauflächen zur Verfügung. Diese sind als Industriegebiet und Gewerbegebiet festgesetzt, für großflächige Betriebe konzipiert und stehen entweder eigentumsrechtlich nicht zur Verfügung oder sind durch bestehende Betriebe bereits reserviert.

Im Bereich Isenberg sind noch ca. 0,8 ha Flächen im Westen des Baugebiets Isenberg nicht bebaut. Diese mehrheitlich größeren Flächen stellen z.T. Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe dar oder stehen nicht zur Verfügung.

Der Bereich des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ ist weitestgehend vermarktet und steht damit ebenfalls nicht zur Verfügung.



Bereiche "Lohmühle" und Isenberg (BürgerGIS Landkreis, Juli 2020)

Fazit

Die Nachfrage lässt sich weder durch die Entwicklung gewerblicher, im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen, noch über bestehende freie Gewerbegrundstücke befriedigen. Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan stehen entweder nicht zur Verfügung, dienen der Befriedigung eines langfristigen Bedarfs und / oder sind zur Befriedigung des spezifischen Bedarfs nicht geeignet. Grundsätzlich sind diese Flächen für die gewerbliche Entwicklung Breisachs erwünscht und sollen weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

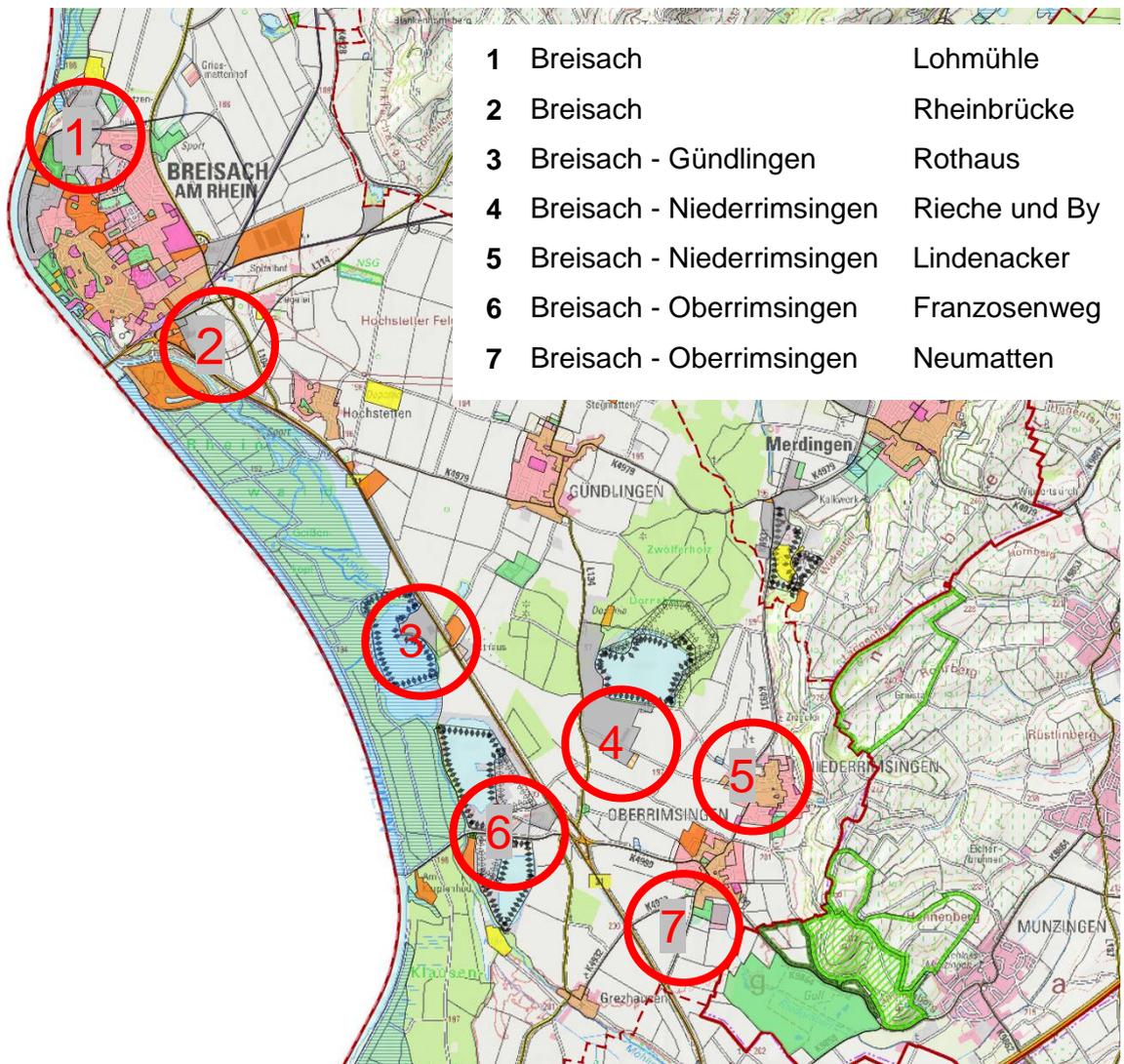
Eine Neuausweisung an anderer Stelle wird daher erforderlich. Die für die Standortwahl maßgebenden Kriterien werden in Kapitel 5 erläutert.

Durch die Neuausweisung wird zum einen die Möglichkeit eröffnet, die ortsansässigen Betriebe neu zu organisieren und damit konkurrenzfähig zu halten und zum anderen z.T. konfliktträchtige Situation im Bestand durch eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe zu lösen. Dabei soll der Ortsbezug der Betriebe zum Wohnstandort Oberrimsingen erhalten bleiben.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Die Untersuchung der Standortalternativen beschränkt sich vor dem Hintergrund landespolitischer Vorgaben auf die an den Innenbereich anschließenden Flächen. Aufgrund der kommunalen Planungshoheit, die auch im Rahmen einer Verwaltungsgemeinschaft Bestand hat, werden nur Flächen im Gemeindegebiet der Stadt Breisach betrachtet. Zudem werden aus ortsstrukturellen Gründen und zur Konfliktvorsorge lediglich Flächen bewertet, die sich in unmittelbarer Nähe vorhandener gewerblicher Strukturen befinden. Zudem wurden weitere Flächen wie in Kapitel 4 erläutert als Standortalternative ausgeschlossen.

Somit ergeben sich insgesamt sieben Bereiche, die im Folgenden hinsichtlich einer Eignung zur Befriedigung des örtlichen Bedarfs bewertet werden.



Standortalternativen

Lage

Wesentliche Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung ist die Bereitstellung von Aussiedlungs- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe, die in großen Teilen bereits über einen langen Zeitraum vor Ort existieren. Es besteht eine enge Bindung der Inhaber und in Teilen der Mitarbeiter an den Wohn- und Arbeitsort Oberrimsingen und teilweise Niederrimsingen. Ebenso kommt die Kundschaft der Betriebe vornehmlich aus dem näheren Umfeld Oberrimsingens. Damit stellt die Lage des zukünftigen Gewerbegebiets für die Existenzsicherung und Weiterentwicklung der Betriebe ein wesentliches Standortkriterium dar.

Die Flächen sind grundsätzlich gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Lediglich die überörtliche Erreichbarkeit des Bereichs 7 in Niederrimsingen ist eingeschränkt, da die Ortsteile Ober- und Niederrimsingen durchfahren werden müssen und es damit zu einer zusätzlichen Belastung der Wohnbereich käme.

Die Flächen 1 und 2 liegen 8 bis 10 km, die Flächen 3, 4 und 6 zwischen 2 und 4 km und die Flächen 5 und 7 (Gewerbegebiete Nieder- und Oberimsingens) 0 bis 1 km

vom Ortskern entfernt. Mit Ausnahme der Flächen auf der Gemarkung Breisach sind von Oberrimsingen alle Flächen sehr gut mit dem KFZ und dem Fahrrad erreichbar. Die Fläche 7 ist zudem auch gut zu Fuß vom Ortskern Oberrimsingens aus erreichbar. Sie ist von den untersuchten Flächen zudem die der Autobahn nächstgelegendste.

Nutzungsstruktur und gesamtstädtische Entwicklungsziele

Der Bereich 1 (Lohmühle) wird von großflächigen Betrieben belegt. Die verbleibenden Flächen dienen deren Erweiterung. Im Norden wird die Fläche von der städtischen Kläranlage, im Osten durch eine Kleingartensiedlung und im Osten von den Rheinschluten begrenzt. Einer Entwicklung sind daher gewisse Grenzen gesetzt. Zudem dient der Bereich einer eher industriellen Entwicklung Breisachs.

Der bevorzugte Entwicklungsstandort auf der Gemarkung Breisach stellt der Bereich 2 (Rheinbrücke) dar. Hier soll mittel- und langfristig das bestehende Gewerbegebiet um das ehemalige KBC-Gelände, welches weitestgehend vermarktet ist, nach Osten erweitert werden und der Deckung des Bedarfs kleinerer, mittlerer und größerer Gewerbebetriebe mit örtlichem und überörtlichem Bezug dienen. Allerdings stehen diese Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung und die angestrebte Gesamtentwicklung des Bereichs ist mit einem größeren zeitlichen Vorlauf verbunden.

Die Bereiche 3 (Rothaus) und 6 (Franzosenweg) sind im Zusammenhang mit dem Kiesabbau verbunden. Teilweise sind weitere damit in Verbindung stehende Nutzungen angesiedelt, die z.T. nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu beurteilen sind. Die Entwicklungsflächen sind für die Entwicklung dieser Betriebe bzw. für eine entsprechende Betriebsart reserviert.

Der Bereich 4 (Rieche und By) soll der Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe dienen und ist planungsrechtlich als Industriegebiet ausgewiesen. Im südlichen Bereich sind Betriebe ab einer Größe von ca. 2.000 m² angesiedelt, die größtenteils eines Industriegebiets oder größerer Flächen bedürfen. Im nördlichen Bereich befinden sich einige wenige Betriebe, für die im unmittelbaren Umfeld Reserveflächen vorgehalten werden sollen. Eine Ansiedlung von kleineren Betrieben mit geringen Emissionen und einem gewissen eigenem Schutzanspruch ist daher in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Der Bereich 5 (Lindenacker) im Ortsteil Niederrimsingen ist kleinteilig und im Umfeld klar wohnbaulich, in Teilbereichen dörflich geprägt. Eine gewerbliche Weiterentwicklung ist daher mit größeren Konflikten verbunden.

Der Bereich 7 (Neumatten) südlich Oberrimsingens ist ebenfalls durch kleinteilige Gewerbe und sportliche Nutzung geprägt. Dadurch ergibt sich am südlichen Ortsrand bereits heute eine Gemengelage, die unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung planungsrechtlich geklärt werden kann. Für den Ortsteil Oberrimsingen stellt die gewerbliche Orientierung Richtung Bundesstraße eine logische Entwicklung dar. Zudem kann eine zukünftige Erweiterung weitestgehend konfliktfrei erfolgen.

Rechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtlich grenzen an die Bereiche 1, 3 und 6 hochwertige Rheinauen an. Artenschutzrechtliche Restriktionen sind hier zu erwarten.

Regionalplanerisch schließt im Bereich 1 nördlich des Klärwerks ein Regionaler Grünzug an, die Bereiche 3 und 6 sind unmittelbar von einem Regionalen Grünzug betroffen.

Für die Bereiche 2, 4, 5 und 7 bestehen keine unmittelbaren Ausschlusskriterien bzw. Restriktionen.

Fazit

Bereich 1 (Lohmühle) ist aufgrund der Entfernung zum Wohnstandort und der Entwicklungsmöglichkeiten mit Einschränkungen verbunden. Ebenso ist Bereich 2 (Rheinbrücke) insbesondere aufgrund der Entfernung und des langfristigen Entwicklungshorizonts wenig geeignet. Die Bereiche 3 (Rothaus), 4 (Rieche und By) und 6 (Franzosenweg) sind anderweitigen Nutzungen vorbehalten und mit der intendierten kleinteiligen Gewerbestruktur nicht vereinbar. Bereich 5 (Lindenacker) ist aus verkehrlichen und ortsstrukturellen Gründen nicht für eine gewerbliche Entwicklung im vorgesehenen Umfang und mit der angestrebten Zielsetzung geeignet.

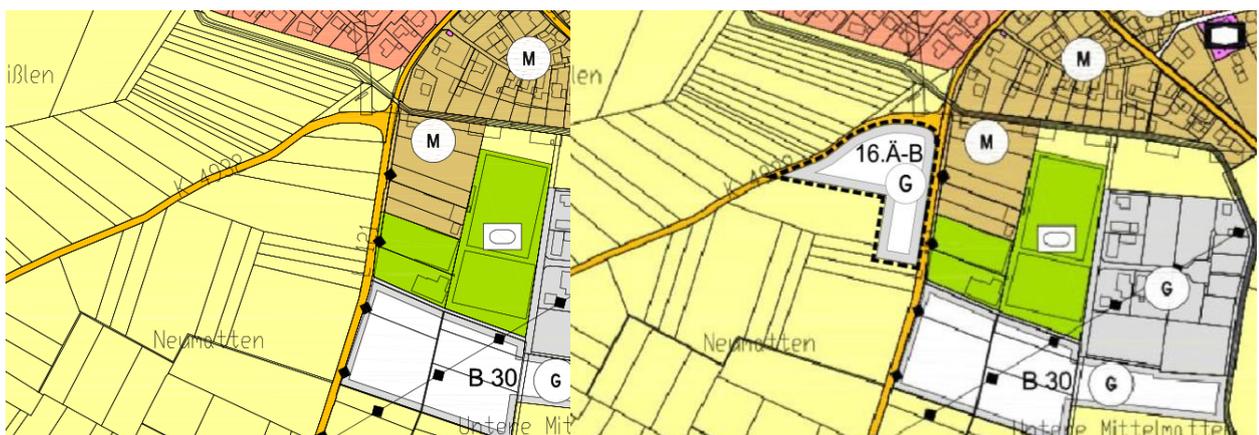
Somit kann dem eingangs formulierten Ziel – der Schaffung wohnstandortnaher kleinteiliger Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe Oberrimsingens - unter Berücksichtigung möglichst kompakter Siedlungsstrukturen am besten im Bereich 7 (Neumatten) entsprochen werden. Daher soll dieser Bereich zur Deckung des dringenden örtlichen Bedarfs als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

6 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Aufgrund der Nachfragesituation soll eine Fläche von insgesamt ca. 1,19 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Abgrenzung orientiert sich an der ursprünglichen Abgrenzung HQ100. Auf dieser Grundlage wurden über einen längeren Zeitraum Grundstücksverhandlungen geführt und erfolgreich abgeschlossen. Um den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen befriedigen zu können, soll auch nach Wegfall der HQ100-Flächen am Flächenzuschnitt festgehalten werden.

Die negativen Auswirkungen bezüglich des ungünstigen verbleibenden Flächenzuschnitts werden dabei in Kauf genommen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VVG bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP

16. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 16. FNPÄ stellt im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets statt einer landwirtschaftlichen Fläche eine Gewerbebaufläche (G) dar.

	FNP wirksam	FNP Änderung
Landwirtschaftsfläche	1,19 ha	-
gewerbliche Baufläche (G)	-	1,19 ha
Gesamt	<u>1,19 ha</u>	<u>1,19 ha</u>

7 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Für die Nutzung der Fläche als gewerbliche Baufläche müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen umgewandelt werden. Dies muss gemäß § 1 a (2) Satz 4 BauGB besonders begründet werden.

Um dem Bedarf an Gewerbeflächen zu begegnen, ist eine entsprechende Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Die Lage des Entwicklungsgebiets wurde im Vorfeld im Rahmen einer Alternativenprüfung als vorzugswürdig erachtet. Dabei ist zu beachten, dass die Böden der in Frage kommenden Flächen grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Landwirtschaft sind und somit nicht auf weniger ertragreiche Flächen ausgewichen werden könnte.

Mit den Landwirten wurde sich frühzeitig abgestimmt, eine Bewirtschaftung kann bis zuletzt ermöglicht werden. Dieses Angebot wird derzeit von einem der Landwirte in Anspruch genommen. Dieser hat die Fläche diese Saison nochmals bepflanzt.

Aufgrund der geringen Flächenanteile an der Gesamtbewirtschaftungsfläche der Landwirte entsteht durch den Verlust der Flächen keine existenzbedrohende Situation.

Zugunsten der Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe mit dem damit verbundenen Erhalt von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen vor Ort sowie den ortstrukturellen Verbesserungen (Konfliktbewältigung) wird der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche in diesem Bereich in Kauf genommen.

Bei der Findung von Ausgleichsmaßnahmen wurde darauf geachtet, nicht auf landwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen, um einen hierdurch möglicherweise zusätzlichen Flächenbedarf so gering als möglich zu halten.

8 ERSCHLIEßUNG

Die neuen Gewerbeflächen werden verkehrlich über die beiden Kreisstraßen 4931 und 4932 direkt erschlossen. Eine Querspange wird für eine spätere Entwicklung mitgedacht.

Die technische Infrastruktur wie Wasserver- und -entsorgung kann entlang der bestehenden Trassen bereitgestellt werden.

Das im Bereich der Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über Mulden versickert, private Regenwässer müssen auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden.

Breisach, den

Der Vorsitzende der Vereinbarten
Verwaltungsgemeinschaft Breisach –
Ihringen – Merdingen

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser