
INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Bestehender Bebauungsplan / Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich ...	3
1.3	Bestandssituation.....	5
1.4	Flächennutzungsplan.....	5
1.5	Planverfahren nach § 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren	6
1.6	Verfahrensdaten	7
2	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	8
3	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	9
4	ERSCHLIEßUNG	9
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG	9
7	VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN.....	10
8	FOLGEWIRKUNGEN	10
9	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ wurde am 25.07.2017 durch den Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein als Satzung beschlossen und trat am 24.08.2017 in Kraft.

Dieser Neufassung ging der Bebauungsplan „KBC-Gelände“ aus dem Jahr 2012 (Satzung) bzw. 2015 (Rechtskraft) voraus und wurde in seiner Gesamtheit überdeckt. Sowohl bei der Alt- als auch bei der Neufassung des Bebauungsplans wurde das vornehmliche Ziel verfolgt, den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zu decken und freie Grundstücke vorhalten sowie verschiedene Grundstücksgrößen anbieten zu können.

Das Plangebiet der Neufassung umfasst eine Fläche von ca. 10,4 ha und ist insgesamt als Gewerbegebiet mit Lärmkontingentierung ausgewiesen.

Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen in der Regel Gebäude bis zu einer maximalen Traufhöhe (TH max.) von 9,5 m und einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 12,5 m bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die Gebäudehöhen im Bereich der ehemaligen Firmengebäude der KBC weichen hiervon ab und wurden am Bestand orientiert.

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen nun zum einen im Einmündungsbereich zur Ihringer Landstraße (L114) die Baugrenzen leicht angepasst und zum anderen für einen Großteil des Plangebietes die Gebäudehöhen mit den zugehörigen Überschreitungsregelungen für technische Anlagen und Bauteile im Sinne der Nachverdichtung heraufgesetzt werden.

Dies wird unter anderem durch ein aktuelles Bauvorhaben ausgelöst, das in einigen Punkten nicht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans entspricht. Die Abweichungen sind dergestalt, dass sie nicht im Wege einer Befreiung zugelassen werden können, sodass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

Die Stadt Breisach hat die Abweichungen geprüft, sie im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden befürwortet und unterstützt daher die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans. Um die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen auch den anderen zukünftigen Gewerbetreibenden zu Gute kommen zu lassen, soll die Erhöhung auf große Teile des Bebauungsplanbereichs ausgedehnt werden. Ausgenommen werden nur die Bereiche mit Bestandsgebäuden und die südlichste Grundstücksreihe.

Zudem soll hinsichtlich des kürzlich ergangenen Urteils zu Lärmkontingentierungen diese 1. Änderung zum Anlass genommen werden, eine Ergänzung in die Begründung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ aufzunehmen, was der Rechtssicherheit des Bebauungsplans dient. Danach ist bei Bebauungsplänen in denen eine Lärmkontingentierung vorgenommen wird immer auch nachzuweisen, dass es im Bebauungsplangebiet oder zumindest innerhalb des Gemeindegebietes auch Gewerbeflächen gibt, die keiner Kontingentierung unterliegen. Diese können sich in einem durch Bebauungsplan überplanten Bereich oder im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden.

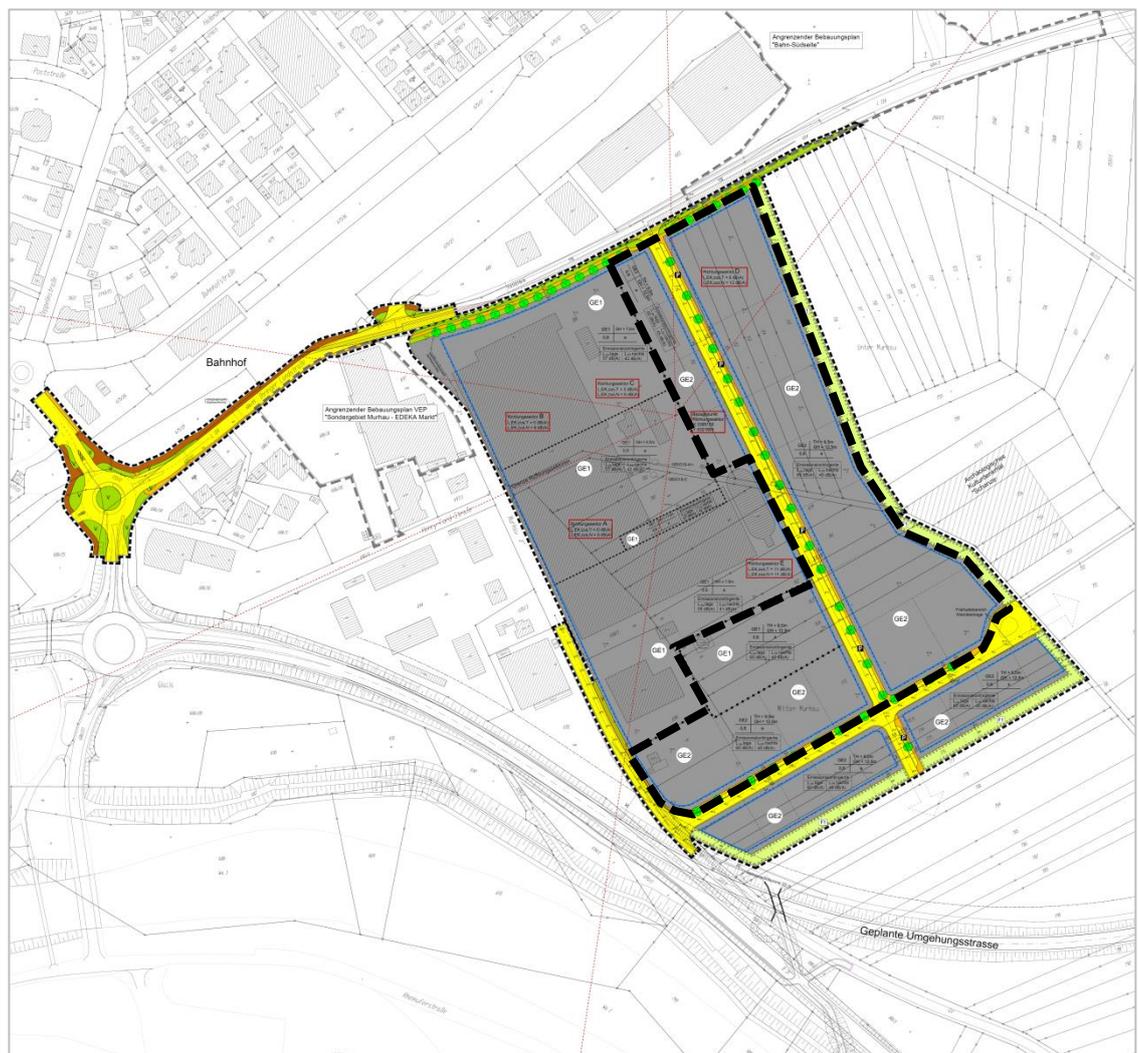
Das Verfahren kann, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren kann auf die Umweltprüfung und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

1.2 Bestehender Bebauungsplan / Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bestandsplans befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Breisach am Rhein auf Gemarkung Breisach.

Es wird im Wesentlichen begrenzt von der Ihringer Landstraße (L114) im Norden und der Straße „Murhau“ im Westen sowie im Osten und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist derzeit noch von den unterschiedlich gewerblich genutzten Gebäuden der ehemaligen Firma KBC überbaut, der östliche und südöstliche Bereich befindet sich derzeit in der Vermarktung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,3 ha. Die genaue Abgrenzung sowie die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist den unten stehenden Darstellungen zu entnehmen:

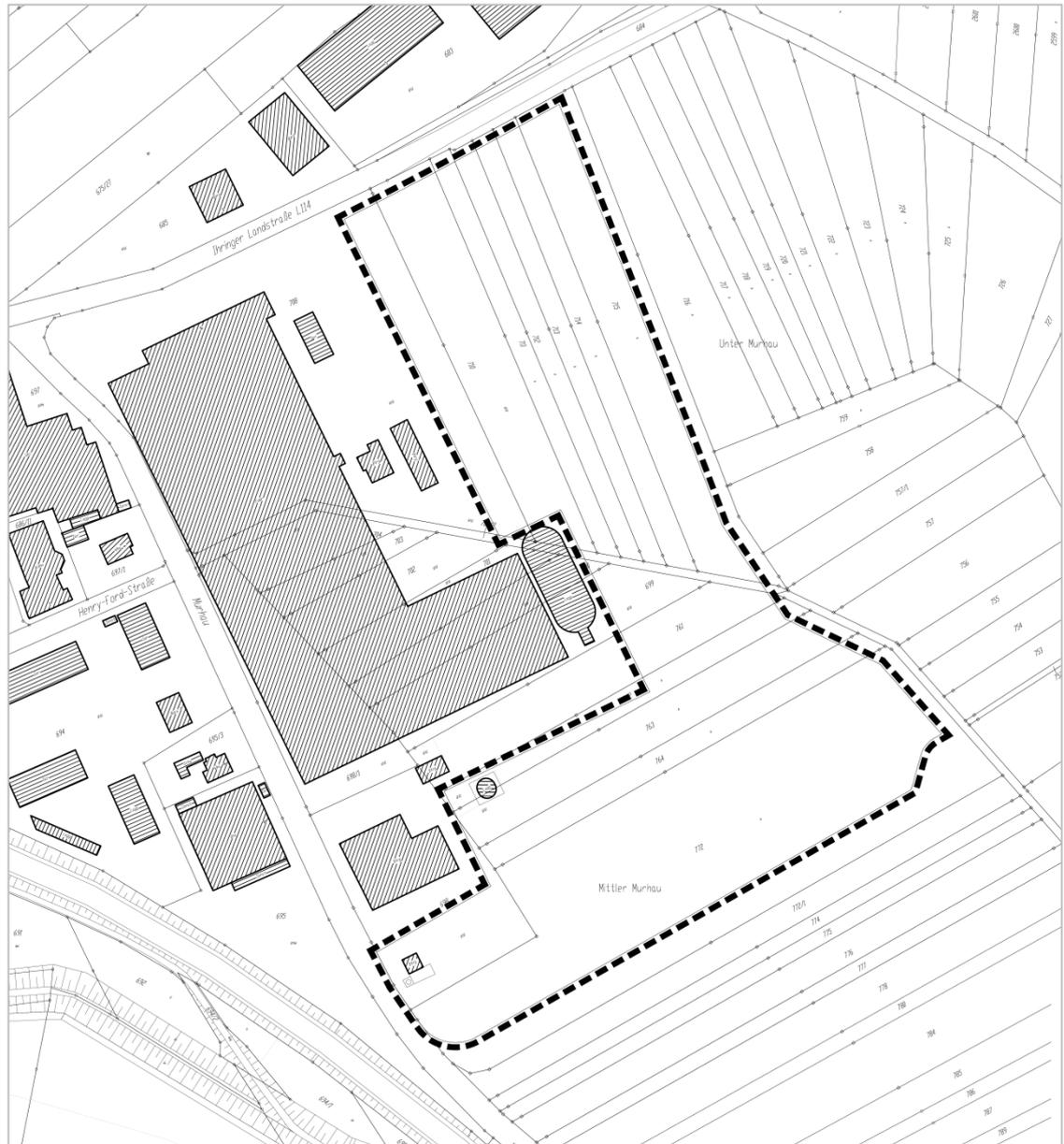


Bestehender Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ mit dem Änderungsbereich, fsp (ohne Maßstab)

Der maßgebliche Änderungsbereich befindet sich im östlichen und zentralen Teil des Baugebietes. Er wird begrenzt: im Norden von der Ihringer Landstraße (L114), im Osten durch den Eingrünungsstreifen und im Anschluss durch den offenen Landschaftsraum, im Süden durch die inzwischen ausgebaute Planstraße und im Anschluss durch Gewerbeflächen sowie im Westen durch die Straße „Murhau“ bzw. Gewerbegrundstücke (ehemaliges KBC-Gelände). Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 41.342 m², wobei die eigentliche Überplanung nur die darin befindlichen Ge-

werbeflächen mit ca. 37.648 m² betrifft. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Deckblattänderung handelt, bei der der Änderungsbereich auf dem Ursprungsplan durch Aufkleben angebracht wird und diesen Teil überdeckt, wurde bei der Wahl des Deckblattbereiches auch auf die spätere Handhabbarkeit geachtet und die Hauptschließungsachse mit in den Änderungsbereich aufgenommen; die Straße selbst erfährt jedoch keine Änderungen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Deckblatt) und dem folgenden Lageplan zu entnehmen:



Abgrenzungslageplan Änderungsbereich, fsp (ohne Maßstab)

Die nicht von der Änderung betroffenen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die nicht betroffenen örtlichen Bauvorschriften bestehen weiterhin für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ in der Fassung der vom 24.08.2017 (Rechtskraft) fort.

1.3 Bestandssituation

Das Bebauungsplangebiet ist durch die unterschiedlich genutzten Gebäude der ehemaligen Fa. KBC und durch Aufsiedlungsmaßnahmen (Ausbau Erschließungsstraße, erster Verkauf von Gewerbegrundstücken) geprägt. Die nähere Umgebung im Norden und Westen ist ebenfalls durch Gewerbebetriebe und der Norden zusätzlich durch Bahnnutzungen geprägt. Nach Osten und Süden hin besteht vom Bebauungsplangebiet aus ein unverbauter Übergang in die offene Kulturlandschaft bzw. grenzt in Teilen die B31 an.

Der Änderungsbereich selbst stellt derzeit eine unbebaute Freifläche dar, die durch Erschließungsmaßnahmen und Baufeldreifmachung gekennzeichnet ist.

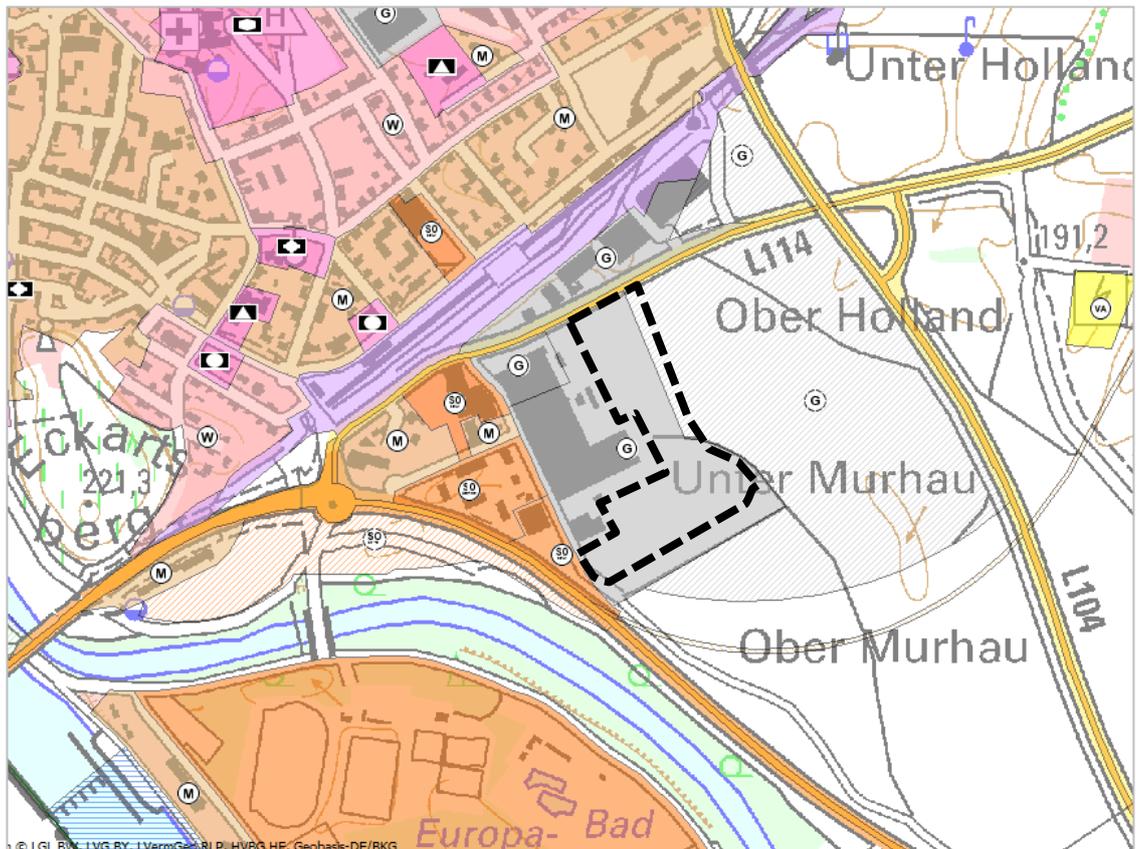


Lage des Änderungsbereichs in der Umgebung, LUBW (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VG) Breisach-Ihringen-Merdingen (Feststellungsbeschluss 23.03.2006, genehmigt am 28.06.2006, wirksam durch Bekanntmachung am 13.07.2006) ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) sowie teilweise als zu entwickelnde gewerbliche Baufläche (G gestrichelt) dargestellt.

Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Breisach-Merdingen-Ihringen mit Änderungsbereich, Geoportale Raumordnung Baden-Württemberg (ohne Maßstab)

1.5 Planverfahren nach § 13a BauGB – Beschleunigtes Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. eine Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Änderungsbereich liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „KBC-Gelände Neufassung“, ist in der Umgebung bereits durch Bebauung geprägt und schließt an den bebauten Siedlungszusammenhang an.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze nicht tangiert, da die vorliegenden Änderungen lediglich eine untergeordnete Anpassung zweier Baugrenzen und die Anhebung der maximalen Gebäudehöhen (GH) umfassen. Die Bauflächen bzw. überbaubaren Flächen werden weder räumlich erweitert noch in ihrer flächenmäßigen Ausnutzbarkeit erhöht, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird nicht verändert. Der „Handlungsleitfaden für Stadtplaner und kommunale Entscheidungsträger“ des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom Oktober 2011 gibt vor, dass wenn „*bestehende Bebauungspläne ergänzt werden, nur die neu festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans berechnet werden müssen.*“ Da neue Flächen (Bauflächen oder überbaubare Flächen) nicht festgesetzt werden, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche daher nicht gegeben.

Eine Prüfung möglicher Umweltauswirkungen im Sinne einer Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befinden sich auch keine Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiet), weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks nicht erkennbar sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen hierfür keine Anhaltspunkte.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt. Auf die Erstellung eines Umweltberichts und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung wird verzichtet. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Unabhängig davon sind zwar die Umweltbelange auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Auf Grund der erst knapp vier Jahre zurückliegenden Erhebungen wird jedoch davon ausgegangen, dass hier keine maßgeblichen Veränderungen eingetreten sind und daher von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren begründet abgesehen werden kann.

1.6 Verfahrensdaten

24.09.2019	Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, er billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB
___.__.____	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ als Satzung

2 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

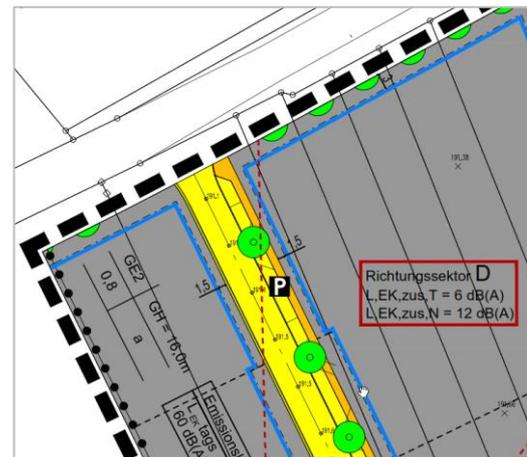
Der Ursprungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ setzt für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit unterschiedlichen Nutzungszonen und Emissionskontingenten sowie Richtungssektoren fest.

Die Art der baulichen Nutzung sowie deren Zulässigkeiten und Ausnahmen gelten weiterhin. Auch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die abweichende Bauweise (a) werden übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans beinhaltet zum einen die im Einmündungsbereich zur Ihringer Landstraße (L114) liegende kleinteilige Verschiebung der zur Planstraße parallel verlaufenden Baugrenzen auf 1,5 m Abstand. Das in Ziffer 1.1 genannte, aktuelle Bauvorhaben sieht vor, im Einmündungsbereich beidseits der Haupteinmündungsstraße jeweils ein Gebäude mit nach oben zur Straße zulaufenden Stockwerken zu realisieren. Die Erdgeschosse liegen innerhalb der bisher vorgegebenen Baugrenzen, ab dem 1. Obergeschoss überschreiten die Stockwerke in der Folge jedoch die vorgegebenen Baugrenzen immer weiter, sodass das 3. Obergeschoss im Maximum bis etwa 1,5 m an die Grundstücksgrenze herantritt. Um diese gewünschte und städtebaulich attraktive Torsituation zum Gewerbegebiet zu ermöglichen, müssen die Baugrenzen in den Bereichen zur Planstraße angepasst werden.



Ursprungsplan 2017



1. Änderung des Bebauungsplans

Zum anderen sollen die beiden Gebäude Flachdächer mit einer Gebäudehöhe von derzeit 15,0 m erhalten, um die Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung besser ausnutzen und die Gebäude im Hinblick auf die Torsituation markanter gestalten zu können. Um hier einen angemessenen Spielraum zu schaffen und einen Puffer hinsichtlich des Dachaufbaus (Dämmung, Gründach etc.) zu gewährleisten, wird die maximale Gebäudehöhe (GH) auf 16,0 m anstatt bisher 12,5 m festgesetzt.

Die Herausnahme der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) erfolgt auf Grund der nicht vorhandenen Vorgaben zu Dachform und Dachneigung. Diese Vorgaben wurden bereits in der Ursprungsplanung als nicht sinnvoll erachtet, um im Gewerbegebiet flexibel auf die unterschiedlichen Betriebsformen und Nutzungen reagieren zu können. Auf Grund dessen und zu Gunsten der Ausnutzbarkeit wird nunmehr auch auf die Festsetzung von Traufhöhen (TH) verzichtet. Auch ohne diese Festsetzung können nach wie vor (flach) geneigte Sattel-, Pult-, Shed- und Walmdächer etc. entstehen, da nunmehr lediglich die zulässige Gebäudehöhe maßgeblich ist, die den höchsten Gebäudepunkt an der äußeren Dachhaut/Dachbrüstung/Dachaufkantung vorgibt.

Zudem wird die Überschreitungsregelung für technische Sonderaufbauten wie z. B. Aufzugstürme, Treppenhäuser und Lüftungsanlagen sowie für Solaranlagen ange-

passt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse, sodass Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren nicht notwendig werden.

Aus Gründen der Quergerechtigkeit und Gleichbehandlung sollen die vorgenannten Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung auch den anderen zukünftigen Gewerbetreibenden zu Gute kommen, weshalb diese 1. Änderung des Bebauungsplans auf große Teile des Bebauungsplanbereichs ausgedehnt wird; ausgenommen werden nur die Bereiche mit Bestandsgebäuden und die südlichste Grundstücksreihe, da diese eine Zäsur zum offenen Landschaftsraum und zur B31 bildet.

Durch die genannten Änderungen sind keine Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Arbeitsverhältnisse zu erwarten und damit die städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet insgesamt gewahrt.

3 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Lebensraumpotentiale für Vögel, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Falter, Kleinsäugetiere und Fledermäuse wurden im Zuge der Bebauungsplanneufassung durch das Ingenieurbüro Faktorgrün, Freiburg, abgeprüft und zusammen mit dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan dem Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ beigefügt. Die artenschutzfachlichen Untersuchungen haben im Jahr 2015 (Begehung am 07.09.2015) stattgefunden und wurden zum Satzungsbeschluss erneut evaluiert. Auf Grund der erst knapp vier Jahre zurückliegenden Erhebungen wird davon ausgegangen, dass hier keine maßgeblichen Veränderungen eingetreten sind und daher von weiteren umwelt- und artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das vorliegende Änderungsverfahren begründet abgesehen werden kann.

4 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke erfolgt in ökonomischer Weise weiterhin über die Bestandsstraßen „Ihringer Landstraße“ (L114) und „Murhau“ sowie die neu hergestellten Planstraßen. Insgesamt sind durch die 1. Änderung keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen vorgesehen bzw. erforderlich.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in den umliegenden Bestandsstraßen „Ihringer Landstraße“ (L114) und „Murhau“ sowie die neu hergestellten Planstraßen.

Die Löschwasserversorgung von mindestens 92 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann für den Änderungsbereich sichergestellt werden.

6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN / UMLEGUNG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ werden bodenordnerische Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch nicht bedingt. Die Grund-

stücksneubildung hat bereits stattgefunden bzw. wird durch Fortführungsnachweis bestätigt.

7 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung) werden von der Erschließungsträgerin übernommen. Der Stadt Breisach am Rhein entstehen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ keine zusätzlichen Kosten.

8 FOLGEWIRKUNGEN

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des bestehenden Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ sind keine negativen Folgewirkungen zu erwarten. Vielmehr dient die 1. Änderung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung der mittelständischen Wirtschaft.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich Bebauungsplan

„KBC-Gelände Neufassung“

ca. 10,37 ha

Deckblattbereich

ca. 4,13 ha

Gewerbeflächen

ca. 3,77 ha

Stadt Breisach am Rhein, den ____.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Oliver Rein
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach am Rhein übereinstimmen.

Breisach am Rhein, den ____.

Oliver Rein
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Breisach am Rhein, den ____.

Oliver Rein
Bürgermeister