

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck	2
2	Lage und Bestandsnutzung	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Landesentwicklungs- und Regionalplan.....	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Alternativenprüfung	4
5	Flächenbedarf	5
6	Verfahren	5
6.1	Bebauungsplanverfahren.....	5
6.2	Verfahrensablauf	5
6.3	Angrenzende und überlagerte Bebauungspläne	5
7	Verkehrliche Erschließung	6
8	Technische Infrastruktur	6
9	Altlasten	8
10	Kampfmittel	9
11	Denkmalschutz	9
12	Hochwasserschutz	10
13	Grundwasserschutz	12
14	Umweltbericht und Artenschutz	12
15	Schallschutz	12
16	Belange der Landwirtschaft	13
17	Inhalte des Bebauungsplans	14
17.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	14
17.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	17
18	Städtebauliche Daten	18
19	Kosten der Planung	18

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK

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. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind südlich des Sportplatzes lediglich Flächen in geringem Umfang verfügbar, die teilweise für bestehende Betriebe vorgehalten werden und zur Bedarfsdeckung nicht geeignet sind.

In den letzten Jahren besteht bei mehreren Betrieben der Bedarf, ihre in Oberrimsingen 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 sollen zwischen den Kreisstraßen 4931 und 4932 gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neumatten“ sollen dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Sicherung und Stärkung ortsansässiger Betriebe
- Befriedigung des dringenden Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfs mehrerer bestehender Gewerbebetriebe
- Schaffung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen
- Einbindung in das Ortsbild
- Berücksichtigung angrenzender Nutzungen
- Schaffung einer optimalen verkehrlichen Anbindung
- Grünordnerische Einbindung

2 LAGE UND BESTANDSNUTZUNG

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberrimsingen zwischen den beiden Kreisstraßen 4931 und 4932. Östlich grenzen die örtlichen Sportflächen sowie Mischbauflächen sowie weiter im Süden und Osten Gewerbeflächen an.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,39 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

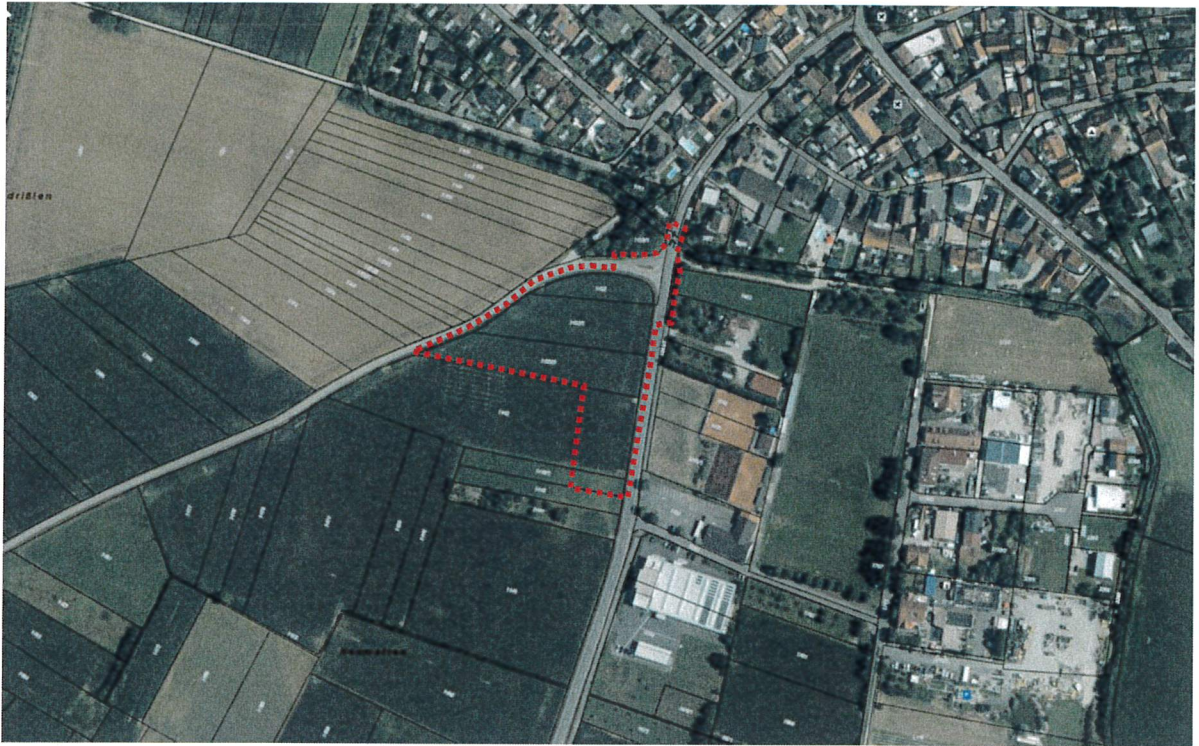


Abbildung 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: BürgerGIS Ikbr Februar 2019) mit Geltungsbereich (rot)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Sinne der Absichtung werden die relevanten Aspekte auf Ebene der Flächennutzungsplanung (16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans) behandelt.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Die Planung wird im Verfahren nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren angepasst, sodass die Fläche zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Zum aktuellen Stand sind folgende Verfahrensschritte erfolgt:

Aufstellungsbeschluss	06.12.2017
Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung	03.12.2019
Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung	13.01.2020 bis 14.02.2020
Beschluss der Offenlage	27.10.2020

Es handelt sich dabei um die 16. punktuelle Änderung.

Die Bekanntmachung und damit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erfolgen nachdem die Flächennutzungsplanänderung wirksam wird. Alternativ kann der Bebauungsplan durch Genehmigung Rechtskraft erlangen.

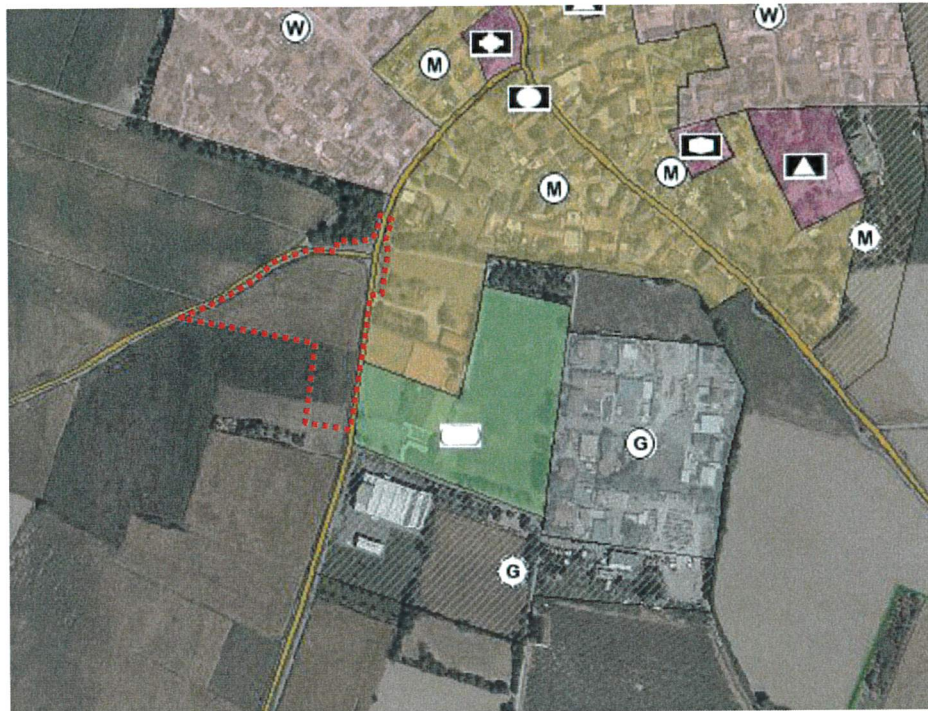


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung BW, Juni 2020) mit Geltungsbereich (rot)

4 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Eine Prüfung der grundsätzlichen Standortalternativen findet im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans statt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden alternative Planungen am Standort geprüft.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen wäre eine größere Entwicklung wünschenswert, was jedoch aufgrund des angrenzenden HQ₁₀₀-Bereichs zunächst nicht möglich war. Hieraus ergab sich der Zuschnitt der Entwicklungsfläche, für den der Grunderwerb getätigt wurde. Nachdem der HQ₁₀₀-Bereich kurzfristig entfiel, soll aus Zeitgründen am bestehenden Geltungsbereich festgehalten und eine größere Entwicklung nach Süden potenziell möglich sein.

Um den Flächeneingriff zu minimieren, wurde im Rahmen der Vorentwurfsplanung geprüft, ob auf eine interne öffentliche Erschließung verzichtet werden kann. Durch eine direkte Erschließung von den bestehenden Straßen ist dies möglich und wird weiter entsprechend in der Verkehrsplanung umgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich insbesondere nach der Prämisse eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und nach den örtlichen Gegebenheiten.

5 FLÄCHENBEDARF

Der Flächenbedarf wird auf Ebene der punktuellen Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Er ergibt sich aus den Erweiterungs- und Umsiedlungsabsichten ortsansässiger Gewerbebetriebe.

6 VERFAHREN

6.1 Bebauungsplanverfahren

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

6.2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	13.09.2018
Frühzeitige Beteiligung / Scoping Träger öffentlicher Belange	Frist bis 18.11.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	18.10. bis 18.11.2019
Offenlagebeschluss	21.07.2020
Offenlage	07.08.2020 - 18.09.2020
Satzungsbeschluss	26.01.2021

6.3 Angrenzende und überlagerte Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet an:

- „Kleine Hofäcker“ (genehmigt 12.10.1971) (Allgemeines Wohngebiet WA)
- „Landwirtschaftliche Aussiedlung am Sportplatz“ i.d.F.d 1. Änderung (Rechtskraft 19.05.2012) (Dorfgebiet MD, private Grünfläche)
- „2. Erweiterung Mittelmatten“ (Rechtskraft 22.11.2007) (Gewerbegebiet GE)

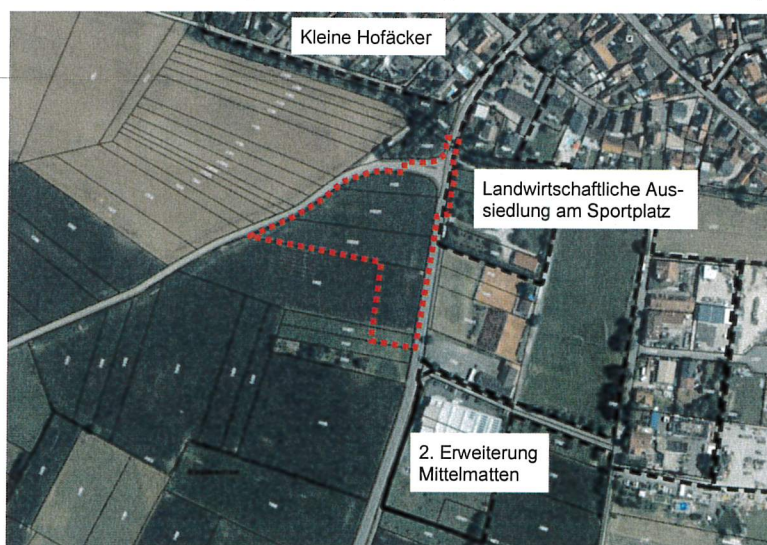


Abbildung 3: angrenzende Bebauungspläne (Quelle: BürgerGIS lkbr, Januar 2018) mit Entwicklungsfläche (rot)

Der Bebauungsplan „Landwirtschaftliche Aussiedlung am Sportplatz“ wird aufgrund des geplanten Fahrbahnteilers geringfügig überlagert. Dies wird durch ein weißes Deckblatt zum Abschluss des Verfahrens entsprechend gekennzeichnet.

7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Gewerbeflächen können unmittelbar von den bestehenden Kreisstraßen angefahren werden. Im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets nach Südwesten ist angedacht, die Kreisstraßen je nach Bedarf am Südrand des Gebiets zu verbinden. Hierfür werden zunächst Grundstücke vorgehalten, die im Bedarfsfall über ein Bebauungsplanverfahren in Verkehrsfläche umgewidmet werden. Die genaue Lage der Querspange ergibt sich jedoch erst im Laufe der Grundstücksvergabe, da die mittel- und langfristigen Flächenbedarfe noch nicht bekannt sind.

Die Zufahrten zu den Grundstücken wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und vorgegeben. Dadurch können diese gebündelt und die verbleibenden Flächen als Grünstreifen und Entwässerungsfläche dienen. Zusätzlich wird dadurch die Verkehrssicherheit erhöht. Aufgrund der geänderten Grundstückszuschnitte änderte sich die Lage der Zufahrten nach der Offenlage geringfügig und wurde entsprechend planzeichnerisch angepasst. Im Rahmen der weiteren Grundstücksvergabe kann es noch zu weiteren kleineren Verschiebungen der Zufahrten kommen.

Im zentralen Bereich befindet sich ein Grundstück, welches entweder über die zukünftige Erschließung (nächster Bauabschnitt) oder über ein vorgelagertes Grundstück erschlossen wird. Die Stadt hat Zugriff auf alle im Gebiet befindlichen Gewerbegrundstücke. Die Sicherung der Erschließung des Grundstücks erfolgt im Zuge der Baulandumlegung durch geeignete Maßnahmen, welche die Erschließung des angesprochenen Grundstücks sicherstellen.

Fußläufig wird das Gewerbegebiet von 2 Gehwegen eingerahmt und erschlossen. Die Festlegung der Gehwegbreite von 2,10 m beruht auf Angaben aus der EFA 2002 (Empfehlung für Fußgängerverkehrsanlagen). Nach Tab. 2 ist hier bei einer Verkehrsstärke von $DTV < 5.000 \text{ KFZ} / 24\text{h}$ die Breite im Seitenraum empfohlen und kommt hier zur Anwendung (Tatsächliche Verkehrszählung an der K4931 war 2017 rd. 1.950 KFZ/24 h, SV Anteil 4,2%).

Entlang der K 4931 (Mittelmatten) besteht an der Ostseite bereits ein Geh-/Radweg, der die Verbindung von der B31 kommend bis zur Einmündung „Am Sportplatz“ herstellt (Dieser Geh-/Radweg erfüllt die Anforderungen der RAL 2012). Ab der Einmündung „Am Sportplatz“ bis zur Höhe Kreuzung K4931 mit K4932 besteht ebenfalls eine Geh- und Radwegverbindung. Dieser Geh- und Radweg ist mit einer Ausbaubreite von rd. 1,75m nicht regelkonform nach heutigem Stand. Jedoch ist das bestehende Zwischenstück des Geh- und Radwegs trotz der etwas zu geringen Ausbaubreite zwischen der Einmündung „Am Sportplatz“ bis zur Kreuzung mit der K 4932, aufgrund des geringen zu erwartenden Personen- und Radverkehrs noch tolerierbar.

Aufgrund des bereits vorhandenen Geh- und Radwegs an der Ostseite der K4931 wird bei der vorliegenden Planung auf der Gewerbegebietsseite nur ein selbständig geführter Gehweg dargestellt.

Eine Verbesserung der Kreuzungssituation im Bereich der Ortseinfahrt von K 4931 und K 4932 stellt die Aufweitung an der Querungshilfe mit entsprechender Neuanlage des Geh- und Radwegs in regelkonformen Abmessungen dar.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Die Ableitung der Schmutzwasserabflüsse erfolgt über in den straßenbegleitenden Wirtschaftswegen (westlich der K 4931 und südlich der K 4932) herzustellende Schmutzwasserkanäle, mit Anschluss an das Abwasserpumpwerk Oberrimsingen. Am nordwestlichen Rand verläuft der Schmutzwasserkanal außerhalb des Wirtschaftsweges.

An dieser Stelle wird ein Leitungsrecht vorgesehen.

Der zusätzliche Schmutzwasseranfall ist gering und kann über das Abwasserpumpwerk Oberrimsingen abgeleitet werden.

Oberflächenwasser

Die Oberflächenabflüsse sollen dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die Versickerung erfolgt in Mulden über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht oder in Schächten/ Rinnen über ein entsprechendes Substrat. Es liegt ein geotechnisches Gutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 17. Dezember 2018 vor. Unterhalb einer 0,2 m bis 0,3 m starken Oberbodenschicht stehen die Rheinkiese an. Der Durchlässigkeitsbeiwert ist mit $1,0 \times 10^{-5}$ m/s angegeben. In der bauzeitlichen Grundwassermessstelle wurde am 26.10.2018 und am 22.11.2018 kein Wasser angetroffen.

Die zwei Varianten sind wie folgt zu berücksichtigen und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- Versickerung in Mulden über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht ($k_f = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s)

Die erforderliche Sickerfläche beträgt $12,2 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Die erforderliche Tiefe beträgt 0,5 m.

- Versickerung in Schächten/ Rinnen über ein entsprechendes Substrat ($k_f = 9,0 \times 10^{-4}$ m/s)

Aufgrund des höheren Durchlässigkeitsbeiwerts des Substrats ergibt sich die erforderliche Sickerfläche zu $2,7 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Die erforderliche Tiefe beträgt 0,6 m. Der Durchlässigkeitsbeiwert des Kiesel im tieferen Untergrund ist ebenfalls mit $1,0 \times 10^{-5}$ m/s anzunehmen. Aus diesem Grund werden Rigolen erforderlich. Die erforderliche Sickerfläche der Rigolen beträgt $5,8 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener undurchlässiger Fläche. Durch die Rigolen ist ein Speichervolumen von $4,6 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener undurchlässiger Fläche bereitzustellen.

Die Verkehrsflächen sollen ebenfalls versickert werden. Die Versickerungsmulden werden zwischen den Wirtschaftswegen und der K 4931 / K 4932 sowie in der Grünfläche östlich der K 4931 hergestellt. Wir haben das Bewertungsverfahren durchgeführt. Abschließend ist festzustellen, dass durch die Versickerung über eine 30 cm starke belebte Oberbodenschicht eine ausreichende Behandlung der Oberflächenabflüsse erfolgt. Das Bewertungsverfahren stellt sich wie folgt dar:

**Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten
 Bewertungsverfahren nach LUBW**

Projekt:	Stadt Breisach
	Stadtteil Oberrimsingen
	GE Neumatten
	Versickerung der Oberflächenabflüsse

Gewässer (Tabellen 1a und 1b)	Typ	Gewässerpunkte G
Grundwasser - Wasserschutzzone IIIB	G 25	G = 8

	Flächenanteil f_i (Kapitel 4)		Luft L_i (Tabelle 2)		Flächen F_i (Tabelle 3)		Abflussbelastung B_i $B_i = f_i \times (L_i + F_i)$
	$A_{u,i}$	f_i	Typ	Punkte	Typ	Punkte	
1	1,00	1,00	L 2	2	F4	19	21,00
2							0,00
3							0,00
	1,00	1,00					B = 21,00

- 1 Kreisstraße - DTV 300 bis 5.000 Kfz
- 2
- 3

keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn $B \leq G$ Bedingung erfüllt

maximal zulässiger Durchgangswert $D_{max} = G / B$	$D_{max} = 0,38$
---	------------------

vorgesehene Behandlungsmaßnahmen (Tabellen 4a und 4c)	Typ	Durchgangswerte D
Versickerung durch 30 cm bewachsenen Oberboden	D 1b	0,20
Au : As = 9,35 : 1		
Durchgangswert D = Produkt aller D_i (Kapitel 6.2.2):		D = 0,20

Emissionswert $E = B \times D$:	E = 4,20
----------------------------------	----------

E = 4,20 ; G = 8 ; Anzustreben $E \leq G$

Behandlungsbedürftigkeit genauer prüfen, wenn: $E > G$

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h über 2 Stunden zu erbringen. Das Netz leistet derzeit lediglich 48 m³/h. Im Rahmen der Gebietserschließung wird das bestehende Leitungsnetz entsprechend den Erfordernissen auf dimensioniert, so dass die erforderliche Löschwassermenge den Betrieben zur Verfügung steht.

9

ALTLASTEN

Im Zuge der Untersuchung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik (Kirchzarten, 17.12.2018) wurde altlastenrelevantes Material festgestellt.

Im Bereich der bestehenden Schwarzdecken werden bestimmte Bereiche mit Z1.1 und mit > Z2 nach VwV Boden eingestuft. Da Material mit der Zuordnungsstufe >Z2 auftritt, wird eine gutachterliche Betreuung der Baumaßnahme im Gutachten ausdrücklich empfohlen. Die Untersuchung der Homogenbereiche Boden ergab Schadstoffbelastungen in der Größenordnung von Z1.2. Bei der Weiterverwendung der ausgehobenen Erdstoffe sind die Ergebnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchung entsprechend Gutachten zu berücksichtigen (siehe auch Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).

Die Vorkommen stehen einer Erschließung des Gebiets nicht entgegen.

10 KAMPFMITTEL

Aufgrund einer Luftbildauswertung durch die Unternehmungsgesellschaft UXO PRO CONSULT (Berlin, 11.09.2018) bestand zunächst ein Anfangsverdacht zum Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb eines Laufgrabensystems aus dem 2. Weltkrieg. Der empfohlenen Nachuntersuchung der potenziell kontaminierten Bereiche wurde durch die Firma KaMiSu (Schramberg, 05.12.2018) mit dem Magnetometer nachgekommen. Es konnten dabei KEINE Munitionsfunde festgestellt werden. Das Plangebiet kann daher aus Sicht der Kampfmittelbeseitigung freigegeben werden.

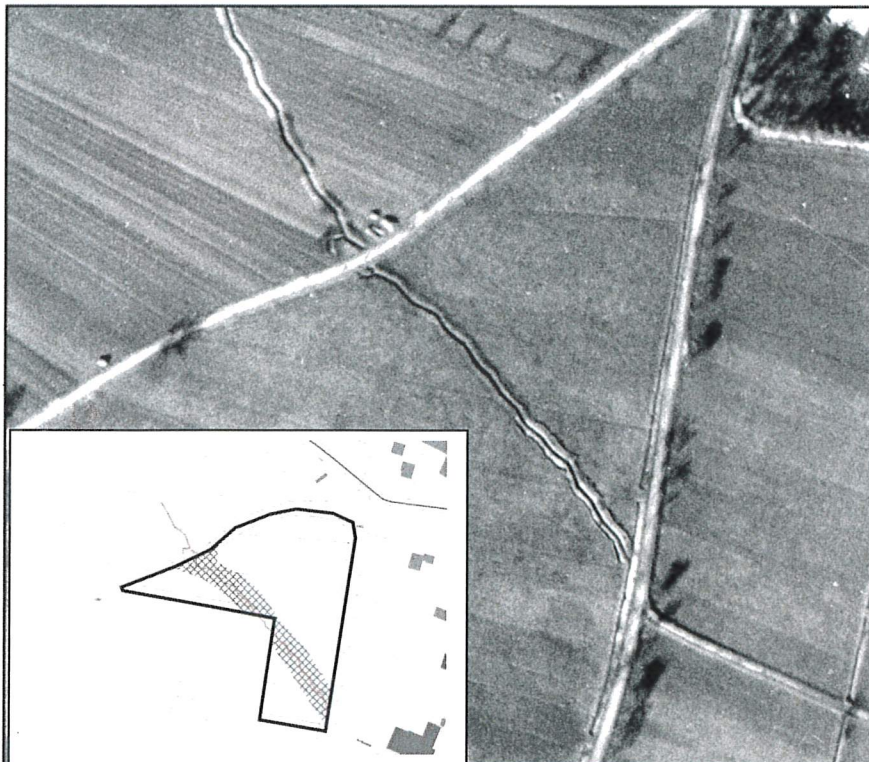


Abbildung 4: Luftbild 15.02.1945 (Quelle: UXO PRO CONSULT (Berlin, 11.09.2018))

11 DENKMALSCHUTZ

Das überplante, ca. 1,39 ha große Gebiet liegt innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG-BW (Listen-Nr. 23, Siedlung des Neolithikums. Siedlung der Latènezeit). Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich zudem eine weitere Kulturdenkmalfäche an: Listen-Nr. 24, Siedlung der Römerzeit. Im Nordosten grenzt Kulturdenkmal Liste-Nr. 20 (Siedlung des Neolithikums. Siedlung der Römerzeit. Siedlung der Neuzeit) an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Planungsgebiet ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gemäß §2 DSchG - zu rechnen.

Aufgrund des Anfangsverdachts zum Vorkommen archäologischer Denkmale wurden Sondierungen in Auftrag gegeben, die weitestgehend negativ verliefen. Es werden zunächst keine weiteren Sondagen durchgeführt. Im Verdachtsfall wird das Regierungspräsidium entsprechend beteiligt.

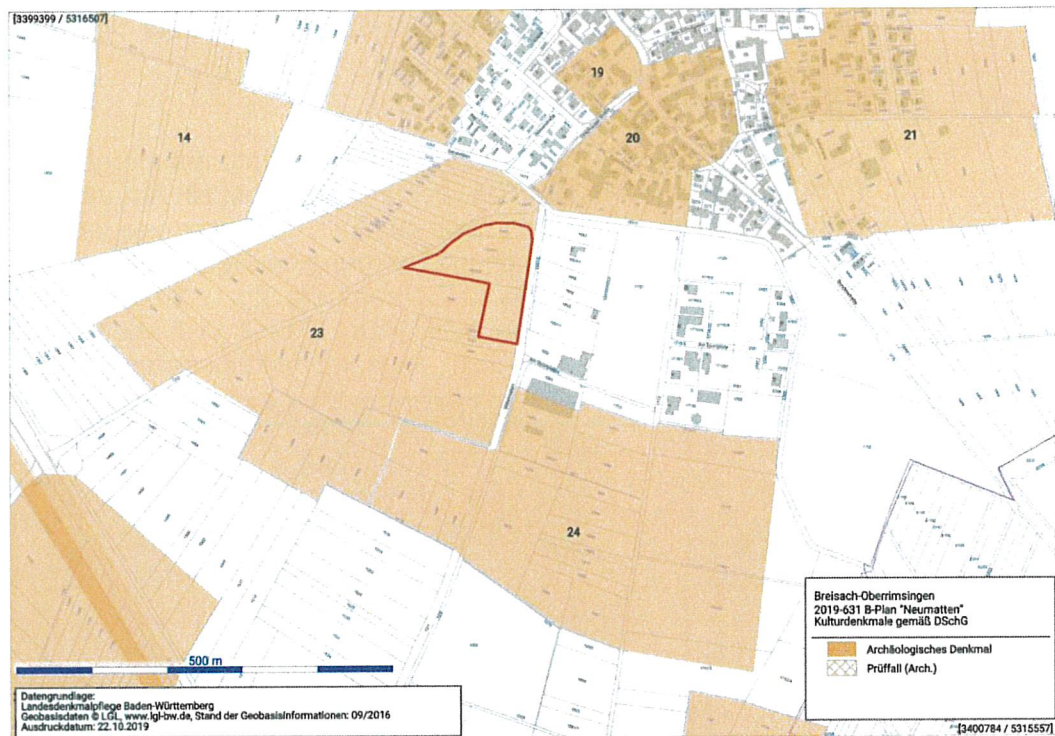


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereich und archäologische Kulturdenkmale (Quelle: Landesamt für Denkmalschutz (Freiburg, 22.10.2019)

12 HOCHWASSERSCHUTZ

In den Planunterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung waren die Überschwemmungsgebiete (ÜSG) für ein 100jähriges Hochwasser 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 K4931 und K4932 in Dammlage, besteht für das neue Bebauungsplan Neumatten allerdings bis zu einem 100jährigen 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 GE Neumatten ca. 0,25 bis 0,5 m über Grund bei einem HQ Extrem Ereignis überflutet. Die derzeitigen Bestands- geländehöhen 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 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 OK Gehweg 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 Bauherrn 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.

Aus Sicht der Stadt sind die Belange des Hochwasserschutzes damit hinreichend berücksichtigt.

13 GRUNDWASSERSCHUTZ

Die vorliegenden Grundwasserstände mit bis zu 6 m unter Geländeoberkante stehen der Erschließung des Baugebiets nicht entgegen. Detaillierte Aussagen sind der Untersuchung durch die Ingenieurgruppe Geotechnik (Kirchzarten, 17.12.2018) sowie den Hinweisen zu den Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

14 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Für die Flächennutzungsplanänderung wird durch das Ingenieurbüro Zink, Lauf, ein Umweltbericht erarbeitet.

Für die vorliegende Bebauungsplanung wird parallel ein Scopingbericht mit Umweltbericht erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Festsetzungen werden in Ziffer 17.1.6 erläutert.

Die bauplanungsrechtlich nicht festsetzbaren Inhalte, wie der externe Ausgleich, sind vertraglich zu sichern.

Darüber hinaus werden potenzielle artenschutzrechtliche Belange ermittelt und entsprechend berücksichtigt.

15 SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die künftigen Schallimmissionen, die auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung einwirken, zu ermitteln und zu beurteilen. Die Geräuschkontingentierung stellt dabei eine Möglichkeit dar, bereits in der Bauleitplanung die Entwicklung eines Gebietes unter Lärmgesichtspunkten zu steuern. Dadurch kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm, unter Berücksichtigung aller einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen, sichergestellt werden. Die Geräuschkontingentierung bzw. Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erfolgt unter Berücksichtigung von bereits bestehenden Gewerbebetrieben und möglichen zukünftigen gewerblichen Belastungen.

Hierzu wurde eine erste schalltechnische Untersuchung erstellt, die zur Offenlage an die Erschließungsplanung sowie die voraussichtlichen Grundstückseinteilungen angepasst wurde (Ing.büro für Umweltakustik Heine und Jud, Stuttgart / Freiburg / Dortmund vom 26.06.2020).

Die nachfolgenden Ausführungen ergeben sich aus der o.g. schalltechnischen Untersuchung, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt und auf die im Übrigen verwiesen wird.

Entsprechend der aktuellen Planung wurde das Bebauungsplangebiet in insgesamt 4 Teilflächen aufgeteilt. Für die jeweiligen Teilflächen wurden Geräuschkontingente auf der Basis der DIN 45691 berechnet.

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete und allgemeine Wohngebiete herangezogen.

Für die zu kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter Berücksichtigung einer Vorbelastung – abgestrahlt werden darf (Planwerte) und welche die Anforderung der TA Lärm erfüllen. Es wurden zudem richtungsabhängige (immissionsortbezogene) Zusatzkontingente bestimmt. Diese sind so ausgelegt, dass Gewerbebetriebe typischerweise mit geringem Aufwand den Vorgaben entsprechen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Kontingente zu erbringen.

Mit den ermittelten Geräuschkontingenten werden die ermittelten Planwerte überall eingehalten. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung durch die Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingente betragen im allgemeinen Wohngebiet bis 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und im Dorfgebiet bis 59 dB(A) tags und bis 44 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden überall eingehalten.

Die vorgenommene Lärmkontingentierung stellt eine Einschränkung für das Gewerbegebiet dar. Jedoch ist im Sinne einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 (4) Satz 2 BauNVO gewährleistet, dass in anderen Gewerbegebieten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 BauNVO zulässig sind. Als Ergänzungsgebiete für die Einschränkung durch die Emissionskontingentierung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes stehen insbesondere im Gewerbegebiet Isenberg im Nordwesten der Stadt Breisach Flächen zur Verfügung, die keiner Lärmkontingentierung unterliegen.

16 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Belange der Landwirtschaft werden auf Ebene der punktuellen Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Dies beinhaltet auch eine Alternativenprüfung.

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 (siehe punktuelle Flächennutzungsplanänderung) 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 verbun-

denen 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.

17 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

17.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

17.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet GE festgesetzt.

Damit wird vorwiegend Raum für Gewerbebetriebe geschaffen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bezüglich des Einzelhandels ist ein wichtiges Planungsziel der Stadt Breisach die Aufrechterhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, welches auch durch die Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Breisach (GMA, April 2008) gestützt wird. Eine der im Gutachten enthaltenen Handlungsempfehlungen lautet daher, dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbegebieten ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bauleitplanerisch umgesetzt werden sollte.

Dementsprechend hat die Stadt Breisach im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Grundlage für diese Festsetzung ist die vom Gemeinderat am 25.01.2011 beschlossene Breisacher Sortimentsliste, die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten der GMA erstellt wurde (vgl. S. 61 der Markt- und Standortuntersuchung). Damit ist sichergestellt, dass zum einen keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen, d.h. keine Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zum anderen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die der Innenstadt schaden könnten, zulässig sind.

Zusätzlich wurden für das Gewerbegebiet auch Regelungen zur Bestimmung der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrumrelevantem Kernsortiment aufgenommen.

Bei konsequenter Fortsetzung des Ausschlusses zentrenschädlicher Einzelhandelsbetriebe sind deshalb auch zentrenrelevante Randsortimente strikt zu reglementieren, d.h. nach Möglichkeit auf den Umfang zu begrenzen, der gerade noch ausreicht, um den Betriebstyp zu wahren. Ein vollständiger Ausschluss ist deshalb städtebaulich nicht gewollt, weil für bestimmte Typen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ein bestimmtes Randsortimente als typisch angesehen werden kann. Daher wurde festgesetzt, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang zulässig sind, wenn deren Fläche nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche beträgt.

In dieser Größenordnung ist regelmäßig nicht von einer schädlichen Wirkung für die Innenstadt auszugehen. Auch diese Festsetzung stützt sich auf die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens (vgl. S. 62 der Markt- und Standortuntersuchung).

Um zu gewährleisten, dass Produktionsbetriebe, die Produkte des zentrenrelevanten Sortiments herstellen, diese auch vor Ort verkaufen können, wurde das sog. Handwerkerprivileg aufgenommen, d.h. dass ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden können, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

Ferner werden im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle oder bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um die Qualität des Gewerbegebiets auch zukünftig zu sichern. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann. Zu den Vergnügungsstätten zählen z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale oder auch Wettbüros, die – im Gegensatz zu Wettannahmestellen – größere Flächen einnehmen und für längere Aufenthalte konzipiert werden.

Zudem sollen eigenständige Werbeanlagen ausgeschlossen werden. Ein Ausschluss dieser als gewerbliche Nutzung zu beurteilende Fremdwerbung erfolgt gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein kleinteiliges, unmittelbar an dörfliche Strukturen angeschlossenes und aufgrund der Lage präsenten Gewerbegebiet, in dem ein ansprechendes Erscheinungsbild von herausgehobener Bedeutung ist. Das Gebiet bildet neben seiner Funktion als Gewerbegebiet auch den zukünftigen Ortseingang. Die aufwändige Mulden- und Grünanlagenplanung unterstreicht den hochwertigen Ortseingangscharakter, der von Fremdwerbungskonterkariert würde. So dient der Ausschluss der Entstehung eines anspruchsvollen, hochwertigen Gewerbegebiets, welches sich in die bestehenden Strukturen ohne jegliche Fremdwerbung einfügen soll.

Um den Charakter eines Gewerbegebiets und damit die Nutzung als gewerbliche Bauflächen zu sichern, wird eine vertikale Nutzungsgliederung vorgenommen. Demnach sind Wohnnutzungen nur in den oberen Geschossen zulässig.

17.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässigen Kubaturen werden im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es angemessen, sich an den in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenzen der Grundflächenzahl von 0,8 zu orientieren. Um die Qualität des Gebiets zu sichern, ist die Ausnutzung einer GRZ von 0,8 jedoch an Begrünungsmaßnahmen geknüpft. So ist ab einer GRZ von 0,7 der überschreitende Flächenanteil entweder durch eine extensive Dachbegrünung oder eine Fassadenbegrünung auszugleichen (d.h. bei einem Baugrundstück mit exemplarisch 1000 m² beträgt die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden, können 700 m². Eine Überschreitung um 100 m² ist bei einer Dach- oder Fassadenbegrünung mit einer Fläche von ebenfalls 100 m² zulässig).

Somit wird der Eingriff in den Naturhaushalt minimiert und das Gebiet optisch und

ökologisch aufgewertet, ohne die gewerbliche Ausnutzbarkeit einzuschränken.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12 m festgesetzt. Damit wird dem Bedarf an gewerblicher Geschossfläche berücksichtigt, auf bestehende gewerbliche Nutzungen Bezug genommen und eine gewisse Entwicklung nach oben und damit ein sparsamer Umgang mit Fläche unterstützt.

Überschreitungen durch gewerbegebietstypische technische Aufbauten werden ebenso wie Solaranlagen zugelassen und explizit geregelt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ erfolgt, um eine theoretisch mögliche Überschreitung der in § 17 BauNVO verankerten Obergrenze von 2,4 zu unterbinden.

Eine Festsetzung der Geschossigkeit wird als nicht erforderlich erachtet, da das Bauvolumen hinreichend durch die Höhe baulicher Anlagen und die GRZ geregelt ist. In gewerblichen Nutzungen ist deren Festsetzung ohnehin nicht zielführend, da hier eine große Variabilität in den Geschosshöhen besteht.

17.1.3 Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen von Gewerbebetrieben wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind damit nicht zulässig. Größere Gebäudelängen sind vor dem Hintergrund der Nähe zur Wohnbebauung und der Lage am Ortsrand nicht erwünscht.

Um den zukünftigen Bauherren größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen, wurde ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, welches zu den öffentlichen Flächen einen Abstand von 5 m einhält. Die vorgelagerte Fläche kann z.B. als private Verkehrs- oder Stellplatzfläche genutzt werden.

Um die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile abschließend zu regeln, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, die sich an den Abstandsregeln der LBO orientiert und Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen beinhaltet.

17.1.4 KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten wie Nebengebäude etc. sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen zulässig.

Damit soll erreicht werden, dass der Straßenraum mit Umfeld vornehmlich offen wirkt und durch Grün statt kleinerer baulicher Anlagen geprägt wird. Für die Grundstückseigentümer bleibt innerhalb der Baugrenzen ausreichend Spielraum für die in Gewerbegebieten erforderlichen Nebenanlagen und Unterstellmöglichkeiten für KFZ.

17.1.5 Grundwasserschutz

Zum Schutz der Gebäude vor eindringendem Wasser und des Grundwassers wird festgesetzt, dass Gebäude bis zum höchsten Grundwasserstand dicht gegen drückendes Wasser ausgebildet werden müssen (sogenannte „weiße Wanne“). Da sich dieser bei 193,92 m + NN liegt und damit etwa 5 m unterhalb der Geländeoberkante und der späteren Erschließung liegt, wird diese Regelung jedoch voraussichtlich nicht zum Tragen kommen, da eine Unterkellerung in dieser Tiefe nicht zu erwarten ist.

17.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Verbesserung des Kleinklimas werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen, die zu erwartenden Eingriffe zu minimieren bzw. diese auszugleichen.

Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung in Abhängigkeit der realisierten Grundflächenzahl in Ziffer 1.2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll ein Anreiz zur Durchgrünung des Gebiets mit Vorteilen für Ortsbild, Wasserhaushalt, Klima und Biodiversität geschaffen werden.

Im Bereich zwischen Straße und Fußweg wird im Bereich der Entwässerungsmulden eine Baumallee entwickelt, die prägend für die Ortseinfahrt wirkt und zu einem hochwertigen Gewerbegebiet führt. Ergänzend sind im Bereich der privaten Flächen je angefangene 500 m² zusätzliche Bäume zu pflanzen.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen.

Die Festsetzung zur Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern mit abgedichteten Leuchtkörpern im gesamten Plangebiet dient dem Insektenschutz.

17.2 **Erlass örtlicher Bauvorschriften**

Die Dachneigungen sowie die Festsetzungen zu den Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Insbesondere grelle Farben würden hier besonders negativ in Erscheinung treten.

Bezüglich der Dachform soll den Gewerbetreibenden ein größtmöglicher Spielraum gegeben werden. Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden nicht zugelassen. Technische Aufbauten und Solaranlagen sind hiervon ausgenommen. Zudem müssen Solaranlagen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurücktreten und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Damit werden eine unruhige Dachlandschaft und ein klares Erscheinungsbild der Hauptbaukörper gefördert.

Um auch die Nebengebäude gestalterisch aufzuwerten, müssen die Dächer von Carports, Garagen und Nebengebäude bei flacheren Dachneigungen bis 15° extensiv begrünt werden. Bei diesen Gebäude- und Dachformen ist dies ohne unverhältnismäßigen finanziellen Aufwand möglich. Bei den Hauptgebäuden ist dies häufig aus statischen Gründen anders zu bewerten.

Glänzende Fassaden werden ebenso wie für das Dach Wellfaserzement und glänzende Materialien aus ortsgestalterischen und Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Um bezüglich der Erschließungsebene ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass Aufschüttungen maximal bis 30 cm über jeweiliger Gehwegoberkante zulässig sind.

Freistehende Werbeanlagen werden ebenfalls auf eine Höhe und Breite von 6,0 m

und 1,0 m innerhalb sowie 3,0 m und 1,0 m außerhalb der Baufenster beschränkt. Fassadengebundene Werbeanlagen werden auf bis zu 7,0 m² (maximal 5%) je Fassadenseite und bis zur tatsächlichen Traufhöhe beschränkt. Aufmerksamkeitsheischende Werbung wie Booster, fluoreszierende Farben oder Lichteffekte sind nicht zulässig. In Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Fremdwerbung und der Beschränkung von Werbeanlagen auf die Baufenster wird dadurch übermäßiger „Werbewildwuchs“, wie er aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, verhindert und ein qualitätvolles, harmonisches Gesamterscheinungsbild gefördert.

Zur Vermeidung von Drahtgeflechten müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch ausgeführt werden.

Die Gewerbetreibenden sollen die Möglichkeit zur Einzäunung ihres Grundstücks erhalten. Aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen sind diese jedoch nur dann zulässig, wenn sie kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen und zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zusätzlich sind diese zur Straßenseite hin flächig einzugrünen. Dies kann etwa über eine Heckenpflanzung oder über Rankpflanzen erreicht werden. Stacheldraht ist als ortstypisch weder zu den öffentlichen Verkehrsflächen noch zu den benachbarten Grundstücken zulässig.

Die unbebauten Flächen, die unattraktiv nach außen in Erscheinung treten (z.B. Mülltonnenplätze oder Lagerplätze) sind gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen (öffentliche Grünfläche) abzuschirmen.

Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke aus Gründen der Praktikabilität als Schotter- oder Steingärten angelegt. Dadurch können diese Flächen ihrer wichtigen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion als Gegenpart zu den besonders in Gewerbegebieten großflächigen Versiegelungen nicht mehr wahrnehmen. Daher soll neben der bereits in § 9 (1) LBO formulierten Verpflichtung zur Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen festgesetzt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Stein- oder Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

18 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca.	1,39 ha
davon:		
Gewerbegebiet GE	ca.	1,06 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,12 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,21 ha

19 KOSTEN DER PLANUNG

Die genaue Höhe der Kosten ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht zu beziffern.

Die durch die Entwicklung des Gebiets entstehenden Kosten werden über den Verkauf der Grundstücke gedeckt. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauland ist eine Vermarktung der Bauplätze sichergestellt.

Stadt Breisach am Rhein, den 26. 01. 2021

Oliver Rein, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach am Rhein übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 12.07.2021

Oliver Rein, Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 10 BauGB entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Breisach am Rhein durch Einrücken in den Stadtanzeiger Breisach am

15.07.2021

