

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
4.1	Standortalternativen	4
4.2	Alternative Planungen am Standort	4
5	Flächenbedarf	5
6	Verfahren.....	6
6.1	Bebauungsplanverfahren.....	6
6.2	Qualifizierung des Bebauungsplans	6
6.3	Verfahrensablauf	6
6.4	Überlagerung bestehender Bebauungspläne.....	6
7	Erschließung	7
8	Technische Infrastruktur	8
9	Umweltbericht und Artenschutz	8
10	Belange der Landwirtschaft.....	11
11	Altlasten	11
12	Inhalte des Bebauungsplans	12
12.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	12
12.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	15
13	Städtebauliche Daten	15
14	Kosten der Planung.....	15

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK

Das Unternehmen Birkenmeier Stein + Design GmbH ist am Gewerbestandort im Ortsteil Niederrimsingen etabliert und verfügt über einen Produktionszweig zur Fertigung von Beton-Fertigteilen vornehmlich für Außenanlagen an derzeit verteilten Standorten in Breisach und Radolfzell. Die aktuellen Standorte sind technologisch nicht auf dem aktuellen Stand und verfügen nicht über ausreichende Lagerflächen. Daher sollen zur Sicherung des Produktionszweigs die bestehenden Standorte aufgelöst und in Niederrimsingen in neuer Form aufgebaut werden. Die damit verbundenen Arbeitsplätze können so in der Stadt Breisach gehalten und langfristig gebunden werden.

Das Hochbaukonzept sieht eine variable Anlage zur Produktion der Fertigteile vor. Diese soll aus Gründen der Flächeneffizienz zweigeschossig ausgeführt werden. Ein großer Teil der Erweiterungsfläche dient der offenen Lagerung größerer Mengen von Fertigbauteilen, um dem saisonal stark schwankenden Bedarf gerecht werden zu können.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen definiert. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4,0 ha und schließt an z.T. noch nicht genutzte Flächen im bestehenden Bebauungsplans „Rieche und By“ an. In diesem ist bereits ein Industriegebiet (GI) festgesetzt. Der dort festgesetzte 10 m breite Grünstreifen zur Eingrünung wird überlagert und am neuen Gebietsrand durch einen begrünten Wall mit Fußweg ersetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östliche Erweiterung Rieche und By“ sollen dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Stärkung der Stadt Breisach am Rhein als attraktiver Gewerbestandort
- Befriedigung des dringenden Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfs eines bestehenden Gewerbebetriebs
- Schaffung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen
- Einbindung in das Landschaftsbild

2 LAGE UND BESTANDSNUTZUNG

Das Plangebiet schließt östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Rieche und By“ auf der Gemarkung Niederrimsingen an. Im westlichen Bereich sind die Flächen des heutigen Gebietsrands mit eingegrüntem Wall betroffen, während die neu als Bauflächen hinzukommenden Bereiche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,0 ha. Die genaue Abgrenzung des geplanten Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets (Quelle: BürgerGIS des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald 2016) mit Geltungsbereich (schwarz)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungs- und Regionalplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Mit dem Landesentwicklungsplan sowie dem seit Ende 2018 rechtskräftigen Regionalplan Südlicher Oberrhein bestehen keine Konflikte. Eine detaillierte Darstellung hierzu erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt derzeit noch Flächen für die Landwirtschaft dar.

Dieser wird im Verfahren nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren angepasst, so dass die Fläche über die 14. Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

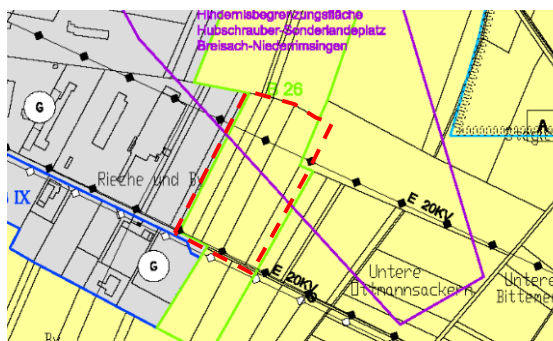


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

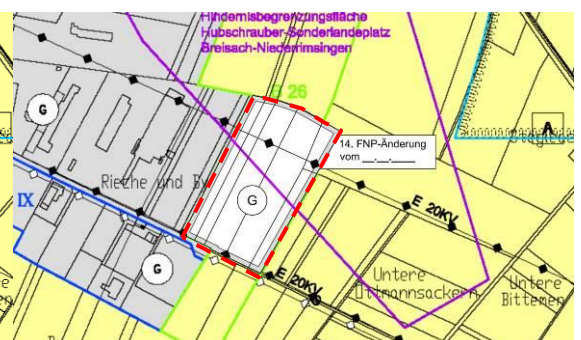


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan nach Durchführung der 14. Änderung

Die Bekanntmachung und damit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erfolgt erst, nachdem die Flächennutzungsplanänderung wirksam wird. Alternativ kann der Bebauungsplan vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplans zur Genehmigung

gung eingereicht werden.

Die Offenlegung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird durch den Gemeinsamen Ausschuss am 2. April beschlossen.

4 ALTERNATIVENPRÜFUNG

4.1 Standortalternativen

Eine Vorprüfung der Standortalternativen hat bereits bei Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 stattgefunden.

Eine Erläuterung der vertiefenden Prüfung wird auf Ebene der punktuellen Flächennutzungsplanänderung dargelegt. Hier ein Auszug aus der Frühzeitigen Beteiligung der FNP-Änderung:

In der aktuell wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2006 war angedacht, die gewerbliche Baufläche in diesem Bereich um ca. 9 ha nach Osten zu erweitern. Hiervon wurde im Wirksamkeitsexemplar aufgrund der Bedarfsüberschreitungen abgesehen. Nachrichtlich ist diese Fläche im rechtskräftigen FNP von 2006 unter der Kennzahl B 26 markiert und wurde auf die grundsätzliche Eignung hin positiv geprüft.

Aufgrund der nun gegebenen betriebswirtschaftlichen Notwendigkeit der Erweiterung für die Fa. Birkenmeier hat die Stadt Breisach entschieden, einen Teilbereich der damals planerisch diskutierten Fläche in einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung als gewerbliche Baufläche darzustellen. Der von der Abgrenzung der Fläche B 26 geringfügig abweichende Flächenumfang des Geltungsbereichs am nordöstlichen Rand der Fläche, begründet sich durch den günstigeren Flächenzuschnitt. An der grundsätzlichen Eignung der Fläche ändert sich damit nichts.

Die Fa. Birkenmeier hat ihren Hauptstandort in Niederrimsingen auf den oben dargestellten Flächen. Aus Gründen der Betriebsabläufe sollen bislang an anderen Standorten verteilten Produktionsbereiche auf diesen Standort konzentriert werden. Damit stellen die Flächen um den Betrieb in Niederrimsingen die geeigneten Flächen dar. Eine Verlagerung des Gesamtbetriebs ist aufgrund der bereits getätigten Investitionen nicht sinnvoll.

Nach Norden und Süden werden die Flächen durch Gewerbebetriebe in der Entwicklung eingeschränkt. Im Westen schließt sich die L134 und ein Regionaler Grünzug an, der eine gewerbliche Entwicklung aus regionalplanerischer Sicht beschränkt. Eine Erweiterung der Flächen ist demnach lediglich nach Osten möglich.

4.2 Alternative Planungen am Standort

Ursprünglich war vorgesehen, das Fabrikationsgebäude eingeschossig zu errichten. Dies hätte unter anderem einen erhöhten Flächenbedarf vollversiegelter Flächen zur Folge gehabt. Zudem würden sich hierdurch die zur Verfügung stehenden Freiflächen zur Lagerung der Fertigbauteile verringern bzw. müssten an anderer Stelle bereitgestellt werden.

Die optimierte Hochbauplanung sieht nun einen mindestens zweigeschossigen und damit kompakteren Baukörper vor. Interne Abläufe erstrecken sich damit auf voraussichtlich zwei Ebenen mit dem damit verbundenen erhöhten Koordinationsbedarf. Hierdurch können jedoch ebenfalls Wege verkürzt und die Effizienz gesteigert werden.

Ein großer Teil der Erweiterungsfläche dient der offenen Lagerung größerer Mengen von Fertigbauteilen. Die Stapelhöhe orientiert sich dabei am technisch, ökonomisch und betrieblich machbaren. Der mit der Lagerung verbundene Flächenanspruch ergibt sich aus dem saisonal stark schwankenden Bedarf, indem in den abnahmeschwachen Zeiten die produzierten Güter für die abnahmestarken Zeiten vorgehalten werden müssen.

5 FLÄCHENBEDARF

Der Flächenbedarf wird auf Ebene der punktuellen Flächennutzungsplanänderung dargelegt (s.u.). Darüber hinaus wird in Kapitel 4 erläutert, inwieweit die Planung flächenreduzierend optimiert wurde, um möglichst wenig Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Hier ein Auszug aus der Frühzeitigen Beteiligung der FNP-Änderung:

Die Stadt Breisach ist im Regionalplan als Siedlungsbereich für Gewerbe ausgewiesen. Dies bedeutet, dass hier gewerbliche und durch ökologische und siedlungsstrukturelle Rahmenbedingungen eingeschränkte industrielle Entwicklungsmöglichkeiten (bis zu ca. 20 ha in 15 Jahren) bestehen sollten. Die regionalplanerischen Vorgaben geben jedoch nur einen Orientierungsrahmen, der für die jeweilige Kommune konkretisiert werden muss. Die Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans im Jahre 2006 hat gezeigt, dass Breisach einen Bedarf von mehr als 30 ha gewerblicher Flächen aufweist. Aufgrund von bestehenden Reserverflächen wurden damals lediglich 21 ha Neuflächen dargestellt. Der zukünftige Bedarf für die Gesamtgemarkung der Stadt Breisach wird an anderer Stelle im Rahmen einer erneuten Fortschreibung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Geht der Flächenbedarf durch ortsansässige Unternehmen aus, so kann dieser unabhängig vom allgemeinen Flächenbedarf betrachtet werden (s. Regionalplan Satzungsfassung 12/2016). Bedingungen sind dabei, dass sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und die damit einhergehenden Belastungen standortverträglich sind.

Die grundsätzliche Eignung des Standorts wurde oben dargestellt. Die siedlungsstrukturelle Einbindung des Vorhabens wird auf der Ebene des Bebauungsplans weiter konkretisiert.

Der konkrete Flächenbedarf ergibt sich durch die Verlagerung eines Produktionszweigs nach Niederrimsingen. Dabei sollen die derzeit für die Herstellung und Lagerung von Betonfertigteile insbesondere für den Garten- und Landschaftsbau Anlagen in Breisach und Radolfzell aufgrund ungünstiger logistischer Situationen, z. T. veralteter Anlagen und konflikträchtiger Lage aufgegeben und stark modernisiert und bezüglich der Betriebsabläufe optimiert in Niederrimsingen als wesentlicher Teilbereich der Firma aufgebaut werden.

Die den aktuellen fertigungstechnischen Anforderungen erfüllende Rundlaufanlage soll durch Lagerflächen ergänzt werden, die so zu dimensionieren sind, dass saisonale Bedarfe gepuffert werden können. Dabei wird der Flächenbedarf durch verbesserte Arbeitsabläufe und Produktionstechniken gegenüber den jetzigen Produktionsanlagen verringert.

Durch die Verlagerung und Modernisierung entstehen zusätzlich zu den aus Breisach verlagerten Arbeitsplätzen zusätzliche, sodass das Arbeitsplatzangebot für die Gesamtgemarkung von Breisach insgesamt verbessert wird. Damit dient die vorliegende Planung vorbereitend auf den Bebauungsplan dem Erhalt und der

Zukunftsfähigkeit der Firma. Damit kann die Stadt Breisach seiner Funktion als Gewerbestandort gerecht werden und der Stabilisierung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen.

6 VERFAHREN

6.1 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

6.2 Qualifizierung des Bebauungsplans

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB.

Zwar ist Anwendungsvoraussetzung geregelt, dass Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen zu treffen sind, die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt jedoch klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist (vgl. Brügelmann/Dürr, 104. EL September 2017, BauGB § 30 Rn. 2-3).

Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet bzw. das betroffene Grundstück bereits über die Industriestraße von Süden her unmittelbar und über die bestehenden Grundstücke mittelbar erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind. Die Größe des Gebiets spielt insofern eine untergeordnete Rolle, da es sich lediglich um ein Grundstück handelt, dass in Industriegebieten i.d.R. größer ausfällt als etwa in Gewerbe-, Misch- oder gar Wohngebieten.

6.3 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	15.05.2018
Frühzeitige Beteiligung / Scoping	Frist bis 23.11.2018
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	26.10.2018 – 23.11.2018
Offenlagebeschluss	09.04.2019
Offenlage	__.:__.____ – __.:__.____
Satzungsbeschluss	__.:__.____

6.4 Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Rieche und By“, der am 17.10.1996 bekannt gemacht wurde. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde am 24.09.1998 bekannt gemacht.

Die Erweiterung des Industriegebiets schließt unmittelbar an, sodass die bisherige Gebietsrandeingrünung an dieser Stelle obsolet wird. Sie wird am neuen östlichen Gebietsrand ersetzt, um das städtebauliche Ziel der Einbindung der Planung in die Landschaft auch durch den neuen Bebauungsplan zu sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert daher den bestehenden Bebauungs-

plan im Bereich dieses 10 m breiten Streifens. Der Überlagerungsbereich wird im Bebauungsplan „Rieche und By“ durch ein weißes Deckblatt gekennzeichnet.

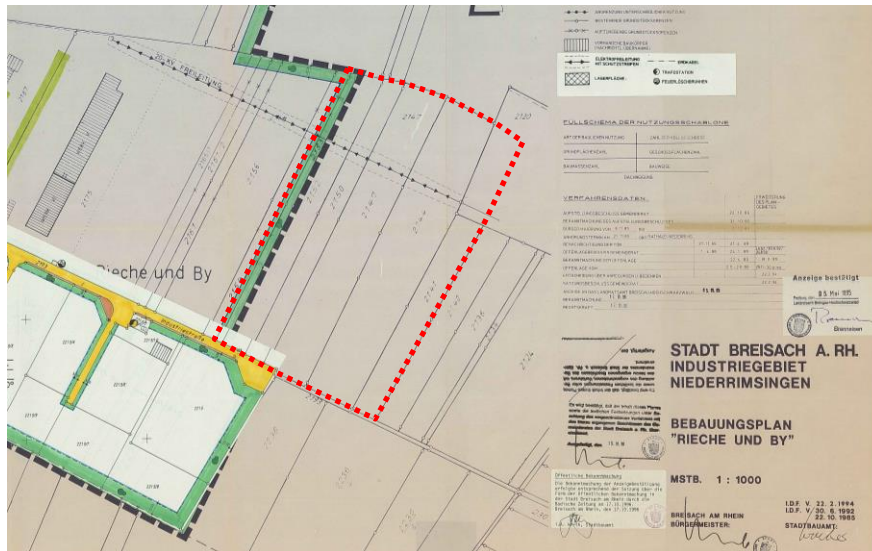


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Rieche und By“ einschl. 1. Änderung (Quelle: BürgerGIS des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald 2018) mit Geltungsbereich (rot)

7

ERSCHLIEßUNG

Die Industrieflächen können im Grundsatz sowohl vom bestehenden Betrieb als auch direkt von der bestehenden Industriestraße erschlossen werden. Aufgrund der betrieblichen Abläufe und Vernetzung zum bestehenden Betrieb vor Ort ist vorgesehen, die Flächen intern aus der industriellen Bestandsnutzung heraus, unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Schwerlastverkehr, zu erschließen.

Über die Industriestraße wird das überörtliche Verkehrsnetz mit L134, B31 und A5 erreicht.

Am östlichen Gebietsrand des bestehenden Gewerbegebiets verläuft ein Fußweg auf dem Gelände der Firma Birkenmeier, der die Industriestraße mit den nördlichen gelegenen Freibereichen verbindet und derzeit öffentlich genutzt wird.

Der Fußweg soll an den östlichen und nördlichen Gebietsrand der Erweiterung verlegt werden und im Bebauungsplan durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit verankert werden. Hieraus ergibt sich das Erfordernis der späteren dinglichen Sicherung ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan.

Nördlich der Erweiterungsfläche schließen weitere potenzielle Industrieflächen an, die derzeit im Flächennutzungsplan noch nicht als Entwicklungsfläche dargestellt sind. Wird die Fläche durch einen der beiden angrenzenden Betriebe genutzt, werden diese am zielführendsten über den jeweiligen Betrieb ohne zusätzliche öffentliche Straße erschlossen. Sollte die Fläche durch einen weiteren Betrieb genutzt werden, ist der spezielle Erschließungsbedarf zu ermitteln und eine bedarfsgerechte Erschließung am neuen östlichen Gebietsrand zu planen. Dabei kann im Bedarfsfall und unter Berücksichtigung der dann gegebenen Fußwegebeziehungen auf den öffentlichen Fußweg im Bereich der privaten Grundstücksfläche zurückgegriffen werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 16

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet kann an das bestehende Kanal- und Stromnetz in der Industriestraße direkt oder mittelbar angeschlossen werden.

Das Gebiet kann nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Betriebe stellen die Versorgung über eigene, selbst erstellte und betriebene Brunnen her. Hierfür ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Darüber hinaus müssen die Vorgaben der Trinkwasserverordnung eingehalten werden.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über Versickerungsanlagen. Dabei wird voraussichtlich im Norden und Osten des Industriegebiets eine Mulde entlang der als Wall vorgesehenen Gebietsrandeingrünung installiert. Die technische Ausführung wird im Rahmen der Ausführungsplanung dargelegt.

9 HOCHWASSERSCHUTZ

Der Bebauungsplan „Östliche Erweiterung Rieche und By“ befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarten zum Teil in einem so genannten „geschützten Bereich“ und ist demnach als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzustufen. Dabei handelt es sich um Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 (2) oder (3) WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich eines HQ_{extrem} . Laut den Hochwassergefahrenkarten treten in diesem Bereich Wassertiefen von bis zu 0,4 m bei einem HQ_{extrem} mit 196,4 m+NN auf.

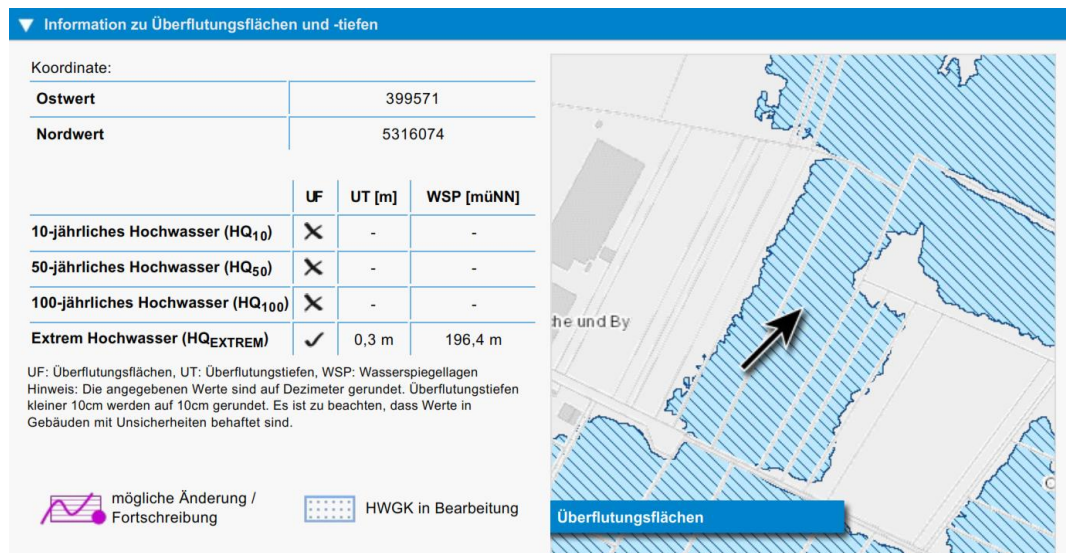


Abbildung 5: Auszug Abfrage LUBW vom 23.01.2019

Für die Risikogebiete gilt, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Industriestraße liegt auf einem Höhenniveau von ca. 196,8 m+NN und 197,1 m+NN.

Die neue Höhe des Gebäudes steht noch nicht abschließend fest. Sie richtet sich nach der Anordnung der Versickerungsanlagen für das Oberflächenwasser und der erforderlichen Gefälle-/ Höhensituation der Umschlags- und Lagerflächen rund um das Gebäude. Voraussichtlich liegt das Gebäude (Oberkante Hallenboden) auf ca. 197,3 m+NN. Damit kommt auch bei leichten Verschiebungen nach unten die Oberkante des Hallenbodens über dem Wasserspiegel von HQ_{extrem} (196,4 m+NN) zu liegen.

In den Hinweisen zu den Bauvorschriften werden allgemeine Aussagen und Hinweise getroffen und empfohlen, die Oberkante des Rohfußbodens von Gebäuden auf eine Höhe von mindestens 196,4 m+NN zu legen.

10 SCHALLSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und im Vorfeld des späteren Genehmigungsantrags sind die schalltechnischen Auswirkungen des konkreten Vorhabens im Rahmen einer Machbarkeitsstudie (Schalltechnische Untersuchung, Heine und Jud, Stuttgart vom 15.03.2019) zu untersuchen und zu beurteilen und Aussagen über eine grundsätzliche Eignung der Planfläche als Industriefläche zu treffen.

Dabei haben die vom Industriegebiet ausgehenden Schallemissionen die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung bestimmter baulicher und organisatorischer Maßnahmen die Bestimmungen am nächstgelegenen Aussiedlerhof eingehalten werden. Damit sind erst recht die Wohnnutzungen im Bereich von Niederrimsingen und Oberrimsingen hinreichend geschützt.

Damit konnte nachgewiesen werden, dass das den Baubauungsplan anstoßende Vorhaben realisierbar ist. Da es sich um einen angebotsbezogenen Bebauungsplan handelt, sollen im Bebauungsplan keine konkreten Maßnahmen gesichert werden. Hier können ohnehin nur bauliche Maßnahmen festgesetzt werden. Die Sicherstellung der Vorgaben wird auf der Ebene des Genehmigungsantrags gewährleistet.

Das Gutachten wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt und kann wie folgt zusammengefasst werden (Auszug Gutachten, S.23 f.):

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm¹ herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sowie denen eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) und denen eines Industriegebietes von tags und nachts 70 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte konzipiert:*
 - *Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein*

akustisch gleichwertiger Pflasterbelag

- *An der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Lärmschutzwall mit mindestens 2 m Höhe (ü. Gel.) und einer Länge von ca. 420 m angebracht.*
- *Die Außenbauteile der Halle sollten insgesamt ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'_{w, res} \geq 35$ dB aufweisen. Hallenöffnungen (Tore, Fenster, ...) werden während der Betriebszeiten nicht geöffnet. Es wird ein "Schleusensystem" o.ä. empfohlen bzw. die Tore müssen über ein Schleusensystem geöffnet werden.*
- *Durch den Neubau betragen die Beurteilungspegel an der nächstgelegenen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet tags bis 40 dB(A) und bis 33 dB(A) nachts, im Mischgebiet tags bis 43 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) und im Industriegebiet tags bis 61 dB(A) und nachts bis 58 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten.*
- *Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.*
- *Die Anforderungen der TA-Lärm bezüglich der Auswirkungen des Verkehrs im öffentlichen Straßenraum werden erfüllt. Für den gewerblich bedingten Verkehr auf öffentlicher Verkehrsfläche sind keine organisatorischen Maßnahmen erforderlich.*
- *Das Irrelevanz-Kriterium der TA Lärm, für die detaillierte Erhebung der Vorbelastung, wird an allen Immissionsorten tags erfüllt, nachts wird das Irrelevanz Kriterium nicht erfüllt. Konflikte können z.B. bei einem intensiven nächtlichen Betrieb von Dieselstaplern o.ä. auftreten. Diese können durch geeignete Maßnahmen gelöst werden (siehe Kapitel 8).*
- *Unter akustischen Gesichtspunkten erscheint die Fläche für die Ansiedlung eines Betonwerks bzw. zur Ausweisung eines Industriegebiets als geeignet, da die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden können.*

11 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ

Für die Flächennutzungsplanänderung wird durch das Landschaftsplanungsbüro faktorgrün, Freiburg, ein Umweltbericht erarbeitet.

Für die vorliegende Bebauungsplanung wird parallel ein Umweltbericht durch das Ingenieurbüro Zink, Lauf, 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. Hinweis-katalog des Bebauungsplans integriert. Die planungsrechtlich nicht festsetzbare Inhalte, wie der externe Ausgleich, sind vertraglich zu sichern.

Darüber hinaus werden potenzielle artenschutzrechtliche Belange ermittelt und entsprechend berücksichtigt.

12 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Die Belange der Landwirtschaft werden auf Ebene der punktuellen Flächennutzungsplanänderung betrachtet.

Hier ein Auszug aus der Offenlage der FNP-Änderung:

„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. Dies ist von Belang, da es sich um Ackerflächen mit guten bis sehr guten Böden handelt, die aufgrund weiterer agrarstruktureller Bewertungen als Vorrangflur Stufe I eingestuft werden. Dies bedeutet, dass es sich überwiegend um landbauwürdige Flächen handelt, bei denen eine Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben sollte.“

Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein gilt dies allerdings für nahezu alle Flächen im Stadtgebiet, sodass es keinen anderen Standort gäbe, bei dem die Beeinträchtigung der Landwirtschaft geringer ausfallen würde. Darüber hinaus handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Erweiterung eines bereits bestehenden und vor allem standortgebundenen Unternehmens. Die Standortwahl und der Flächenbedarf wurden bereits in den vorherigen Kapiteln näher begründet.

Die Fläche östlich des Gewerbegebiets ist als Erweiterungsstandort die zu bevorzugende Alternative. Die Fläche ist zudem bereits heute teilweise mit Altlasten belastet und erfährt hierdurch gewisse Einschränkungen bezüglich ihrer landwirtschaftlichen Nutzbarkeit.“

[Ergänzung: Die Einschränkungen beziehen sich auf den Anbau von Lebensmitteln und hier speziell auf Gemüse und Winterweizen.]

„Auf der Ebene des Bebauungsplans wird der Verlust des Bodens voraussichtlich Schutzgut-übergreifend zumindest ausgeglichen.“

Die Stadt hat die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und nimmt den Verlust landwirtschaftlicher Flächen in diesem Bereich zugunsten der Weiterentwicklung der Fa. Birkenmeier und damit zur Sicherung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in der Region in Kauf.

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

Im Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich eine Beregnungseinheit, die in Abstimmung mit dem Betreiber gegen Entschädigung teilweise zurückgebaut wird, sodass die verbleibende Restfläche weiterhin wirtschaftlich und effizient beregnet werden kann.

13 ALTLASTEN

Die Ergebnisse der Detailuntersuchungen zu bergbaubedingten Schwermetallbelastungen der Böden ergaben für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans erhöhte Schwermetallgehalte (Z1-Material), welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den Schwermetallen fallen insbesondere die hohen Blei- und Arsengehalte des Bodens auf.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach den Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine techni-

sche Verwertung der Einbaukonfiguration Z1 bzw. Z2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z2 liegen, ist grundsätzlich eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

Zu den konkreten Modalitäten wird auf die VwV Boden sowie den ergänzenden Erlass des Umweltministeriums vom 26.07.2016 über die Anwendung der VwV Boden bei großflächig erhöhten Schadstoffgehalten verwiesen.

Im Übrigen darf aus abfallrechtlichen Gründen belastetes Material nur wiedereingebaut werden, wenn dies eine konkrete Funktion erfüllt.

14 ARCHÄOLOGIE

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt im Westen einen archäologischen Prüffall. Im betreffenden Areal in der Stadt Breisach, Gemarkung Niederrimsingen, Gewann Rieche und By, wurden durch ein Luftbild von 1991 Geländestrukturen erfasst, die als Überreste einer Siedlung und eines Kreisgrabens bislang unbekannter Zeitstellung interpretiert werden (L8110/043-01, s. Abb. 1). 400 m östlich hiervon wurden zudem im Jahre 2013 die Überreste mehrerer Gräber unbekannter Zeitstellung vorgefunden (Listen-Nr. 5, s. Abb. 1).

Im März 2019 hat unter Leitung des Regierungspräsidiums eine Voruntersuchung der Verdachtsflächen stattgefunden. Mit Schreiben vom 11.03.2019 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass keine archäologisch relevanten Befunde vorliegen. In den Bauvorschriften werden die im Anschreiben vorgeschlagenen allgemeinen Hinweise aufgenommen.

15 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

15.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

15.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden und beabsichtigten Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet GI festgesetzt.

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

Der Ausschluss von Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben erfolgt, um das Positiv-Image des Industriegebiets auch zukünftig zu erhalten, die angestrebte Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden.

Zur Sicherung der Gewerbeflächen und um die Infrastruktur der Innerortsbereiche der umliegenden Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, wurden im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe nur als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben zugelassen. Dadurch wird den Betrieben im Industriegebiet zumindest ermöglicht, die vor Ort

hergestellten Waren zu verkaufen. Dies gilt aber nur sofern sich die Verkaufsfläche dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen. Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann i.d.R. ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5% der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

Die Stadt sieht den Ausschluss von anderen Einzelhandelsbetrieben städtebaulich insbesondere dadurch gerechtfertigt, dass das Industriegebiet vorrangig der Unterbringung von Betrieben des produzierenden, verarbeitenden und untergeordnet Dienstleistungen erbringenden Gewerbes mit Schwerpunkt auf die industrielle Nutzung dienen soll. Darüber hinaus dient der Ausschluss auch dem Schutz und der Aufwertung der Geschäftsbereiche in den Ortskernen der umliegenden Gemeinden.

15.1.2 Private Grünfläche

Im Bereich der insgesamt 10 m breiten privaten Grünfläche im Norden und Westen des Plangebiets ist eine Gebietsrandeingrünung vorgesehen. Diese soll durch einen ca. 7,5 m breiten Wall realisiert werden, der zum einen der optischen Eingrenzung des Industriegebiets v.a. nach Osten dient und zum anderen eine schallabschirmende Wirkung hat. Der Wall soll durch entsprechende Pflanzmaßnahmen als Grüne Welle ausgestaltet werden und das Gewerbegebiet nach außen harmonisch abschirmen. Dabei weisen die Grünstrukturen einen erhöhten ökologischen Wert auf und dienen insbesondere im nördlichen Bereich artenschützenden Belangen.

Ergänzt wird die Grünfläche durch einen Fußweg mit wasserdurchlässiger Oberfläche, der den heute bestehenden Fußweg im Westen des Plangebiets ersetzen soll.

15.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die möglichen Baukubaturen werden im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl

Die GRZ wird über die in § 17 (1) BauNVO definierte Obergrenze von 0,8 auf 0,95 erhöht. Die Erhöhung ist gemäß § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In Industriegebieten sind Haupt- und Nebennutzungen häufig nur schwer zu trennen. So handelt es sich bei Lagerflächen und gegebenenfalls bei Rangierflächen um Hauptnutzungen, die auf die GRZ voll anzurechnen sind. Um Unsicherheiten in der Interpretation vorzubeugen, wurde bei der Erhöhung auf 0,95 ein Sicherheitszuschlag berücksichtigt.

Im konkreten Fall ist dabei deutlich weniger Flächenanteil durch Hochbauten überbaut. Im Fall des für die Fläche vorgesehenen Betriebs handelt es sich um weniger als 2/3 der Fläche. Die sonstigen überbauten Flächen sind vornehmlich Lagerflächen und Verkehrsflächen. Hierdurch ergeben sich deutlich größere Freiflächen als die GRZ von 0,95 suggeriert.

Theoretisch soll die Überbauung durch Gebäude jedoch ermöglicht werden, um

zukünftige Entwicklungen vorwegzunehmen. Im Falle dieser theoretisch möglichen Überbauung kann die Verdichtung auf dem Baugrundstück durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen (Wall, Fußweg, interne Wegeflächen, externer Fußweg, landwirtschaftliche Flächen) ausgeglichen werden.

Gesunde Arbeitsverhältnisse sind daher im konkreten und theoretisch möglichen Fall sichergestellt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Beschränkung der Höhe erfolgt insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes. Dabei werden die allgemeinen Erfordernisse industrieller Betriebe sowie die im konkreten Fall vorliegenden Bedarfe berücksichtigt. Es handelt sich um maximal zulässige Höhen mit „Puffer“, sodass die realisierten Höhen mit hoher Wahrscheinlichkeit geringer ausfallen werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 19,0 m beschränkt. Diese Vorgabe bezieht sich auf Hauptgebäude, im konkreten Fall auf die Fertigungshalle.

Untergeordnet überragen in Industriegebieten fertigungsbedingt regelmäßig etwa Mischanlagen, Silos oder ähnliche technische Anlagen diese Hauptanlage.

Um dies zu ermöglichen und gleichzeitig das Gleichgewicht zwischen Regelhöhe (19,0 m) und überschreitenden Bauteilen zu sichern, wird eine prozentuale und absolut gedeckelte Grundfläche definiert, in der Anlagen die Regelhöhe bis 6,0 m und 11,0 m überschreiten dürfen. Dies entspricht auf maximal 850 m² einer maximal realisierbaren Höhe von 25 m und auf maximal 150 m² von 30 m².

Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und Geschossigkeit

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

Die Festsetzung der Baumassenzahl BMZ dient ebenfalls dazu, das maximal zulässige Bauvolumen auf die in der BauNVO vorgegebene Obergrenze zu beschränken.

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.

15.1.4 Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen von Gewerbebetrieben wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der die Gebäude unter Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zu errichten sind, die aber auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässt.

Um den zukünftigen Bauherren größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen, wurde ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen.

15.1.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 16

15.2 Erlass örtlicher Bauvorschriften

15.2.1 Dächer

Die Festsetzung einer Dachneigung wurde im vorliegenden Plangebiet nicht als sinnvoll erachtet, um im Gewerbegebiet flexibel auf die unterschiedlichen Betriebsformen und Nutzungen reagieren zu können.

Lediglich glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig sein, um aufgrund der Fernwirkung eine Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu vermeiden. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen, die jedoch aus blendfreiem Material herzustellen sind.

15.2.2 Werbeanlagen

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einschränken. Hierzu wurde u.a. die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen ebenso beschränkt wie die maximal zulässige Flächengröße. Aufdringliche optische Effekte sollen ebenfalls vermieden werden.

15.2.3 Einfriedungen

Die Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen ergeben sich aus den betrieblichen Erfordernissen und rechtlichen Bestimmungen (Landesbauordnung, Nachbarschaftsrecht). Lediglich Stacheldraht wird aus gestalterischen Gründen und als ortsuntypische Materialien für Einfriedungen ausgeschlossen.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg hingewiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 40.073 m ²
---	---------------------------

davon:

Industriegebiet GI	ca. 35.942 m ²
Private Grünflächen	ca. 4.131 m ²

17 KOSTEN DER PLANUNG

Durch die Planung werden keine Maßnahmen für die öffentliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung ausgelöst. Die für die interne Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der gewerblichen Flächen erforderlichen Kosten werden durch die Bauherren getragen.

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 16

Stadt Breisach am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Oliver Rein, Bürgermeister

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 _____

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

_____.