

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Verfahrensablauf.....	3
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Verkehrliche Erschließung	4
2.3	Ver- und Entsorgung	4
2.4	Umweltprüfung/Umweltbeitrag	4

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Breisach am Rhein beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet „Neumatten“ in Oberrimsingen südlich zu erweitern. Mit dem Bebauungsplan „Neumatten“ wurde ein Gewerbegebiet von ca. 1,2 ha Fläche für kleinere mittelständische Betriebe entwickelt. Die Flächen sind bereits bis auf ein Gewerbegrundstück mit ca. 1.000 m² vergeben und können daher den bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen in Breisach und den Ortsteilen nicht vollständig decken. Es besteht weiterhin Nachfrage von ortsansässigen Betrieben.

Das bisherige Gebiet „Neumatten“ sollte ursprünglich eine größere Fläche umfassen. Durch die damaligen Beschränkungen der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg konnte das Gebiet jedoch aufgrund der Ausweisung von HQ100 Bereichen nicht im geplanten Umfang entwickelt werden. Durch die Dammsanierung in Bieingen, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren „Neumatten“ durchgeführt wurde, wurden die Hochwassergefahrenkarten angepasst und der HQ100 Bereich im Gebiet Neumatten ist entfallen. Aufgrund des Fortschritts des Bebauungsplanverfahrens „Neumatten“ und dem zeitlichen Druck eines ortsansässigen Interessenten wurde auf eine Vergrößerung des Gebiets während des Verfahrens verzichtet und eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten vorgesehen.

Aktuell stehen keine gewerblichen Grundstücke zur Verfügung, die den vorhandenen Bedarf an großflächigen Gewerbegrundstücken decken können. Im Flächennutzungsplan sind südlich des Sportplatzes lediglich Flächen in geringem Umfang verfügbar, die teilweise für bestehende Betriebe vorgehalten werden und zur Bedarfsdeckung nicht geeignet sind.

Um die weiterhin hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken insbesondere in Oberrimsingen und Niederrimsingen decken zu können, sollen auf der Entwicklungsfläche des Baugebietes „Neumatten II“ großflächige Gewerbegrundstücke bereitgestellt werden. Auf einer Fläche von ca. 5,3 ha am südöstlichen Ortsausgang von Oberrimsingen sollen die Rahmenbedingungen zum Erhalt und Ausbau attraktiver Arbeitsplätze und Sicherung des Wirtschaftsstandorts entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neumatten II“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Hierbei werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung ortsansässiger Betriebe
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe
- Einbindung in das Ortsbild
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Entwicklung von Maßnahmen zur Begrünung, Gestaltung und landschaftlichen Einbindung des geplanten Gewerbebestandes
- Entwicklung grünordnerischer und kleinklimatischer Maßnahmen

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Oberrimsingen und schließt südlich an das bereits vorhandenen und überwiegend bebaute Gewerbegebiet „Neumatten“ an. Östlich und westlich angrenzend befinden sich die beiden Kreisstraßen 4931 und 4932. Weiterhin grenzen östlich die örtlichen Sportflächen sowie Mischbauflächen an.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Die genaue Abgrenzung kann dem Übersichtsplan entnommen werden.



Lage des Plangebiets Neumatten II (rote gestrichelte Umrandung) und Neumatten (orange gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab

Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

1.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VVG Breisach-Ihringen-Merdingen bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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

1.4 Verfahrensablauf

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Umweltprüfung aufgestellt.

Verfahrensablauf

19.03.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neumatten/2. BA“ gemäß § 2 (1) BauGB
	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom	Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neumatten II“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die vorliegende Kurzbeschreibung dient lediglich als Vorentwurf des Bebauungsplanes und als Grundlage zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung. Im weiteren Verfahren werden die Planzeichnung, die Begründung, die Bebauungsvorschriften sowie der Umweltbericht erarbeitet. Parallel werden notwendige Gutachten zum Thema Artenschutz, Boden und Erschließung erstellt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Für die neue Nutzung als Gewerbestandort soll nach § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Es ist beabsichtigt, die städtebauliche Grundidee analog zum Bebauungsplan „Neumatten“ (1. BA) aufzunehmen und fortzuführen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Gewerbeflächen können unmittelbar von den bestehenden Kreisstraßen angefahren werden. Eine innere Erschließung durch Verbindung der beiden Kreisstraßen ist künftig angedacht. Die wirkliche Notwendigkeit sowie die genaue Lage und Ausführung der Querspange ergibt sich jedoch erst im Laufe des Verfahrens, da die mittel- und langfristigen Flächenbedarfe noch nicht bekannt sind.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Vorgesehen ist eine Fortführung des Erschließungssystems des Baugebietes „Neumatten“.

2.4 Umweltprüfung/Umweltbeitrag

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ein Umweltbericht zu erstellen, in dem das Ergebnis der Umweltprüfung beschrieben und bewertet wird.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und gibt eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans. Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet und dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt.

Stadt Breisach am Rhein, den

Oliver Rein, Bürgermeister