

## **Inhalt**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Anlass, Ziel und Zweck</b> .....                               | <b>2</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Lage und BestandsNutzung</b> .....                             | <b>2</b>  |
| <b>3</b>  | <b>Übergeordnete Planungen</b> .....                              | <b>3</b>  |
| 3.1       | Landesentwicklungs- und Regionalplan.....                         | 3         |
| 3.2       | Flächennutzungsplan .....   | 3         |
| <b>4</b>  | <b>Alternativenprüfung</b> .....                                  | <b>4</b>  |
| <b>5</b>  | <b>Flächenbedarf</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>6</b>  | <b>Verfahren</b> .....  | <b>4</b>  |
| 6.1       | Bebauungsplanverfahren.....                                       | 4         |
| 6.2       | Verfahrensablauf .....  | 4         |
| 6.3       | Angrenzende und überlagerte Bauungspläne.....                     | 4         |
| <b>7</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b> .....                            | <b>5</b>  |
| <b>8</b>  | <b>Technische Infrastruktur</b> .....                             | <b>6</b>  |
| <b>9</b>  | <b>Umweltbericht und Artenschutz</b> .....                        | <b>6</b>  |
| <b>10</b> | <b>Belange der Landwirtschaft</b> .....                           | <b>7</b>  |
| <b>11</b> | <b>Inhalte des Bauungsplans</b> .....                             | <b>7</b>  |
| 11.1      | Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen..... | 7         |
| 11.2      | Lärmschutz.....   | 9         |
| 11.3      | Hochwasserschutz - HQ100 .....                                    | 10        |
| 11.4      | Erlass örtlicher Bauvorschriften .....                            | 10        |
| <b>12</b> | <b>Städtebauliche Daten</b> .....                                 | <b>11</b> |
| <b>13</b> | <b>Kosten der Planung</b> .....                                   | <b>11</b> |

## **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. Die im Flächennutzungsplan (FNP) noch dargestellten Flächen südlich des Sportplatzes sind aufgrund der Lage im HQ100 derzeit nicht bebaubar. Langfristig sollen diese jedoch für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

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 insgesamt 1,19 ha 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 von in Oberrimsingen ansässigen Betrieben
- 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. 1,19 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

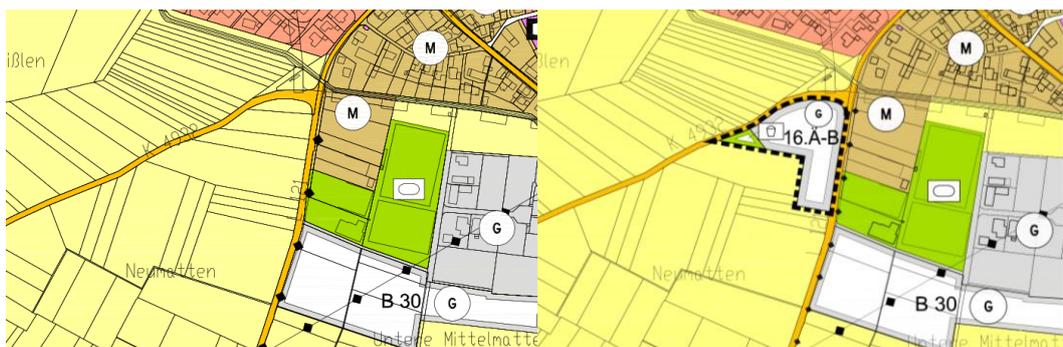
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Sinne der Absichtung werden die relevanten Aspekte auf Ebene der Flächennutzungsplanung (16. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans) behandelt.

#### 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.

Es handelt sich dabei um die 16. punktuelle Änderung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Ausschnitt FNP nach Durchführung der 16. Änderung

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

#### **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 HQ<sub>100</sub>-Bereichs nicht möglich ist. Hieraus ergibt sich notgedrungen der Zuschnitt der Entwicklungsfläche.

Bei der Vorentwurfsplanung wurde geprüft, ob aus Gründen der Flächeneffizienz 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 | Schreiben vom _____._____._____<br>mit Frist bis _____._____._____ |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung     | _____._____._____ – _____._____._____                              |
| Offenlagebeschluss                | _____._____._____  |
| Offenlage                         | _____._____._____ – _____._____._____                              |
| Satzungsbeschluss                 | _____._____._____  |

##### **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)

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.

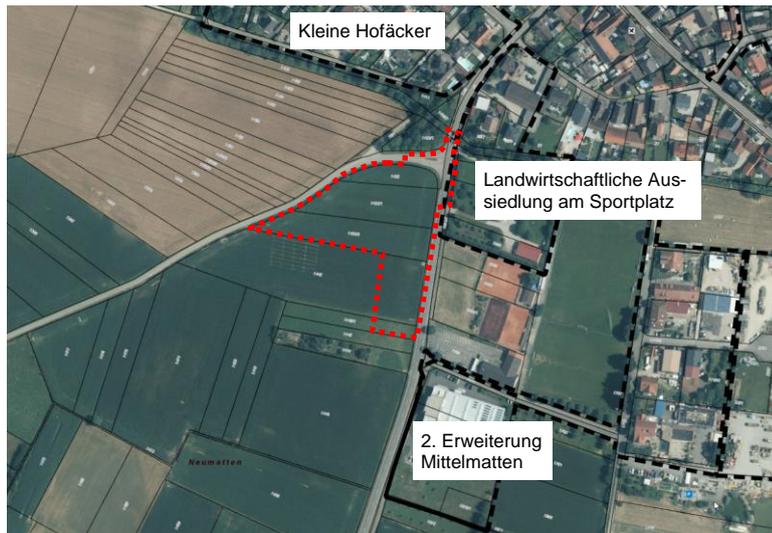


Abbildung 2: angrenzende Bebauungspläne (Quelle: BürgerGIS Ikbr, Januar 2018) mit Entwicklungsfläche (rot)

## 7 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die Gewerbeflächen können unmittelbar von der bestehenden Kreisstraße angefahren werden.

Dabei ist aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf zu achten, dass die Zufahrten gebündelt werden.

Fußläufig wird das Gewerbegebiet von 2 Gehwegen mit einer jeweiligen Breite von 2,10 m eingerahmt und erschlossen. Es handelt sich hierbei um einen selbständig geführten Gehweg zur K 4931 und einen kombinierten Fuß- und Radweg zur K 4932.

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 < 5000 KFZ/24h 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 Westseite des Gewerbegebiets parallel zur K 4932 (Grezhauer Straße) war bislang weder ein Geh- noch ein Radweg vorhanden. Hier soll im Hinblick auf eine spätere Radwegeverbindung Richtung Grezhausen ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen werden, der die zukünftige Anbindung von Grezhausen nach Oberrimsingen ermöglicht.

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**

Für die Abwassertechnische Erschließung stehen die Sammelkanäle des Abwasserzweckverbands Staufener Bucht (Zuleitung zur Kläranlage) zur Verfügung. Die Planung sieht vor, die Hausanschlussleitungen entlang der K4932 direkt an den Sammler anzuschließen. Entlang der K4931 wird ein Erschließungskanal DN 200 gebaut, der im geplanten, durch einen Grünstreifen abgerückten Gehweg entlang der Straße verläuft und an den Schacht OR/0031 oberhalb des Rohrscheitels angeschlossen werden soll.

Der bestehende Sammler soll durch ein Leitungsrecht gesichert werden.

Die Regenwasserableitung soll durch Versickerung des Oberflächenwassers auf jedem Gewerbegrundstück erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

## **9 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 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 bauplanungsrechtlich nicht festsetzbare Inhalte, wie der externe Ausgleich, sind vertraglich zu sichern.

Darüber hinaus werden potenzielle artenschutzrechtliche Belange ermittelt und entsprechend berücksichtigt.

## **10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT**

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

Grundsätzlich werden die Belange der Landwirtschaft gegen das Erfordernis Gewerbeflächen bereitzustellen abgewogen. Bei der Ausweisung von Bauflächen wird auf Flächeneffizienz geachtet und die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch externe Ausgleichsmaßnahmen vermieden.

## **11 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS**

### **11.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen**

#### **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 m<sup>2</sup> 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 nichtzentrenrelevantem 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 Empfeh-

lungen 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 m<sup>2</sup> 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.

Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Dies wurde in den Festsetzungen noch einmal präzisiert und dahingehend ergänzt, dass diese in ein Betriebsgebäude des Gewerbebetriebs baulich integriert sein müssen. Damit soll vermieden werden, dass freistehende Wohngebäude mit einer ausschließlichen Wohnnutzung entstehen. Dies dient grundsätzlich dem Schutz des Gewerbegebietes und der neu hinzukommenden Gewerbebetriebe.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es angemessen, für die geplanten Baugebiete im Bebauungsplan die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Obergrenzen der Grundflächenzahl anzusetzen. Daher werden im Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe wird auf 8 m und 12 m festgesetzt. Damit soll insbesondere die angrenzende Bebauung und die Lage am Ortsrand berücksichtigt werden.

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.

#### **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 m zulässt.

Um den zukünftigen Bauherren größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen, wurde ein zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, welches zu den klassifizierten Straßen einen Abstand von 12 m einhält.

Um die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile abschließend zu regeln, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

#### **KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Offene KFZ-Stellplätze und Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten wie Werbeanlagen, Nebengebäude etc. sind grundsätzlich zulässig. Hiervon ausgenommen ist die von Bebauung freizuhalten Fläche, die aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht bebaut werden dürfen.

#### **Abgrabungen und Aufschüttungen**

Um eine einheitliche Höhenentwicklung des Plangebiets sicherzustellen, wurde die Höhe der Aufschüttungen begrenzt.

#### **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.

Zur Offenlage werden diese ergänzt. Bislang sind folgende allgemeine Festsetzungen in den Bauvorschriften enthalten.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleionen 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.

### **11.2 Lärmschutz**

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 schalltechnische Untersuchung erstellt (Ing.büro für Umweltaustik Heine und Jud, Stuttgart / Freiburg / Dortmund vom 21.Februar 2019), welche die damals wahrscheinlichen Grundstückseinteilungen zugrunde legt. Aufgrund der Nachfragesituation kann es hier noch zu Verschiebungen kommen, so dass das Gutachten voraussichtlich noch anzupassen ist. 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 6 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.

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.

### **11.3 Hochwasserschutz - HQ100**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des bei einem 100-jährigen Hochwasser betroffenen Bereichs (HQ100). Da die Abgrenzung eine heterogene Form aufweist, beinhaltet der Geltungsbereich kleinere Teile, die im Bebauungsplan als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen werden. Die HQ100-Linie ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und als Fläche für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet) festgesetzt. Maßgeblich ist der tatsächlich bei einem 100-jährigen Ereignis überschwemmte Bereich, der von dieser Darstellung abweichen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die künftige Bebauung (Einzelvorhaben) die Verbote des § 78 WHG zum Schutz für Überschwemmungsgebiete gelten und zu beachten sind.

### **11.4 Erlass örtlicher Bauvorschriften**

Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke aus Gründen

der Praktikabilität als Schottergärten 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.

Die Dachneigungen sowie die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und Dachaufbauten sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Glänzende Fassaden werden aus ortsgestalterischen und Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Werbeanlagen werden ebenfalls beschränkt, um übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einzuschränken und ein harmonisches, nicht durch potenziell stark unterschiedliche Werbeanlagen dominiertes Gewerbegebiet zu fördern.

Zur Vermeidung von Drahtgeflechten sollen Niederspannungsleitungen unterirdisch ausgeführt werden.

Einfriedungen sind mit dem Straßenrecht in Einklang zu bringen. Aus gestalterischen Gründen sind zu den Straßen Heckenpflanzungen auch mit eingezogenem Drahtzaun zulässig. Stacheldraht ist als ortsuntypisch 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.

## **12 STÄDTEBAULICHE DATEN**

|   |     |         |
|---|-----|---------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | ca. | 1,38 ha |
|---|-----|---------|

davon:

|                         |     |         |
|-------------------------|-----|---------|
| Gewerbegebiet GE        | ca. | 1,06 ha |
| Private Grünflächen     | ca. | 0,03 ha |
| Öffentliche Grünflächen | ca. | 0,12 ha |
| Verkehrsfläche          | ca. | 0,19 ha |

## **13 KOSTEN DER PLANUNG**

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

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

Stadt Breisach am Rhein, den

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

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

### 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

\_\_\_\_\_.