

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Bestandssituation	3
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	3
1.4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
1.4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
1.5	Planverfahren	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Bauweise.....	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze	9
3.6	Hochwasserangepasste Bauweise	10
3.7	Grünflächen.....	10
3.8	Ökologische Maßnahmen.....	10
3.9	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11	
3.10	Bedingtes Baurecht	11
4	LÄRMIMMISSIONEN.....	12
4.1	Verkehrslärm	12
4.2	Gewerbelärm	12
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	13
6	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	14
6.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	14
6.2	Landwirtschaftliche Emissionen.....	15
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7.1	Dachgestaltung.....	15
7.2	Webeanlagen	16
7.3	Gestaltung un bebauter Flächen und Abfallplätze.....	16
7.4	Außenantennen und Freileitungen.....	16
7.5	Umgang mit Niederschlagswasser.....	16
8	GEWÄSSERRANDSTREIFEN	17
9	UMWELTBELANGE	18
9.1	Umweltbericht.....	18
9.2	Artenschutz	18
10	BODENORDNUNG	18
11	KOSTEN.....	18
12	KENNZIFFERN	19
12.1	Kennziffern gemäß Planzeichnung	19
12.2	Kennziffern gemäß Nebenzeichnung.....	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die im Stadtteil Hausgereut ortsansässige Firma W. RUHSI GmbH beabsichtigt ihren vorhandenen Schreinereibetrieb zu erweitern. Sie ist im Zulieferbereich für die Stahlrohrmöbelindustrie tätig und fertigt im Tageschichtbetrieb Tischplatten in unterschiedlichen Materialien und Ausführungen. Um dem stetigen Betriebswachstum gerecht zu werden, ist es für den Betrieb erforderlich, vorausschauend zu planen und eine bedarfsorientierte Erweiterung zu realisieren. Geplant sind bauliche Maßnahmen zwischen den Jahren 2020 bis 2030, womit ein reibungsloser Materialfluss gewährleistet und damit einhergehend der Fortbestand des Unternehmens und dessen Arbeitsplätze gesichert sowie weitere Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Auf der einen Seite ist die Existenzsicherung des Betriebes als größter Arbeitsplatzgeber im Stadtteil Hausgereut ein Anliegen der Stadt Rheinau. Die von dem Betrieb beabsichtigten, aus betrieblichen Gründen erforderlichen Erweiterungen dienen der Existenzsicherung des Betriebes und sollen dessen Wettbewerbsfähigkeit auch in Zukunft gewährleisten. Auf der anderen Seite sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Vorgaben zu gewährleisten.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern und um bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, sieht die Stadt Rheinau die Erforderlichkeit, den Bebauungsplan „Götzenbühn“ in einer 3. Änderung und Erweiterung an die Planung des Unternehmens anzupassen.

Insbesondere verfolgt die Stadt Rheinau folgende städtebauliche Ziele:

- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sicherung der Arbeitsplätze
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung zu angrenzenden bestehenden und geplanten Wohngebieten
- Schutz wertvoller Strukturen / Bodenschutz / Artenschutz (insbesondere die Biotopvernetzung für Amphibien)

1.2 Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich auf der Gemarkung von Hausgereut am nordwestlichen Ortsrand. Das Plangebiet grenzt nördlich an den Reezengraben, östlich an die Lindenstraße und westlich an die Westendstraße. Im Süden schließt unmittelbar das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westendstraße“ an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich derzeit eine Produktionshalle, eine Zuschnitthalle und eine Erweiterung der Zuschnitthalle mit Anlieferungszufahrt. Der gesamte Gebäudekomplex steht im Eigentum der Firma W. RUHSI GmbH.

Der südliche und westliche Teil des Plangebietes wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Stand 2019; Quelle: Geoportal des LUBW)

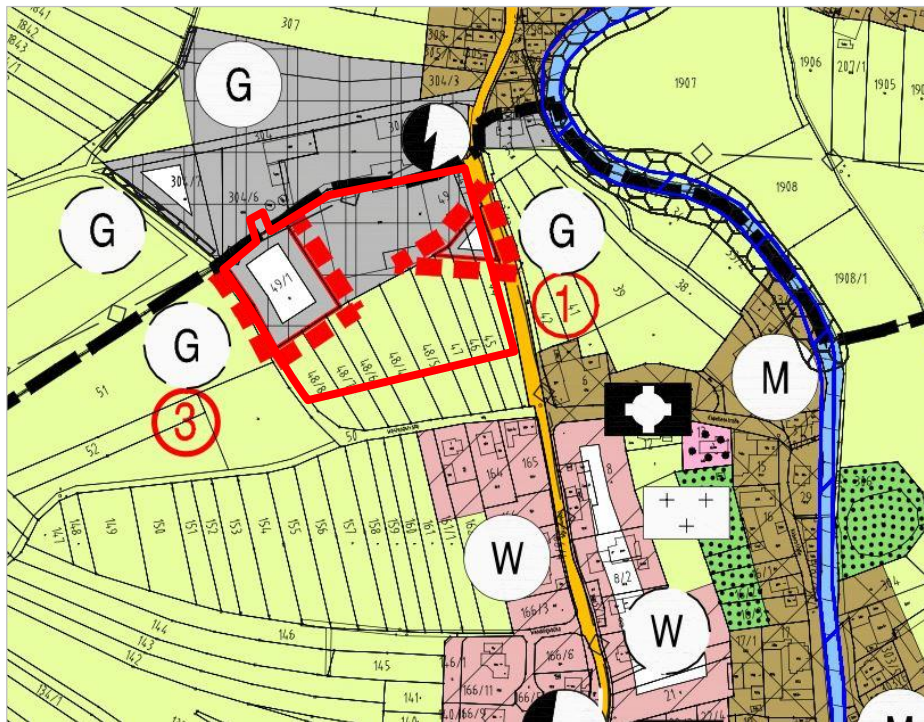
1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich im nördlichen Teil (Flst.Nrn. 49 und 49/1) Gewerbeflächen und für den südlichen Teil (Flst.Nrn. 44, 45, 46, 47, 48/5, 48/4, 48/6, 48/7 und 48/8) Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Bebauungsplanänderung lässt sich demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln, weshalb der Flächennutzungsplan im Süden des Plangebiets geändert werden muss. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Nachzeitigem Stand soll dies im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans vollzogen werden. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit vorbereitet und erfolgt voraussichtlich im Laufe des Jahres 2019.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1.4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Götzenbühn“ trat am 03.11.1993 in Kraft. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren konkrete Nachfragen nach weiteren gewerblichen Bauflächen für einen bereits angesiedelten Schreinereibetrieb. Am 14.07.2006 trat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und am 13.07.2007 die 2. Änderung und Erweiterung in Kraft, um die Erweiterung zu ermöglichen. Dabei wurde das Baufenster für den Anbau weiterer Betriebshallen in Richtung der östlich verlaufenden Gemeindestraße „Lindenstraße“ erweitert.

Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung und Erweiterung ist der Bebauungsplan „Götzenbühn“ der Stadt Rheinau i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 (Datum der Rechtskraft). Mit der vorliegenden Planung werden sowohl Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert als auch neue Bereiche im Süden und Südwesten mit aufgenommen.

Im näheren Umkreis des Geltungsbereichs schließen keine weiteren rechtskräftigen Bebauungspläne an. Die benachbarte Bebauung wurde entsprechend gemäß § 34 BauGB gewertet bzw. genehmigt.

Im Süden schließt unmittelbar das Plangebiet des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Westendstraße“ an. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen dem Wohnen im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden sind die Planungen aufeinander abzustimmen.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird. Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach folgendem Zeitplan:

20.12.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“.
20.12.2017	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
08.01.2018 - 22.01.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 10.01.2019 mit Frist bis 11.02.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
03.07.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Götzenbühn“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein Entwicklungskonzept erarbeitet, das bereits die Grundzüge der geplanten Betriebserweiterung hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur und Freiraumplanung definiert.

Die Betriebserweiterung dient insbesondere der Optimierung der vorhandenen Betriebsabläufe bei moderatem Betriebswachstum. Das Entwicklungskonzept der Firma W. RUHSI GmbH sieht hierzu eine bauliche Erweiterung des Firmengeländes in südlicher und südwestlicher Richtung vor.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept können die vorhandenen Zu- und Abfahrtswege erhalten und auch in Zukunft effektiv genutzt werden. Zusätzlich plant die Firma W. RUHSI GmbH weitere Mitarbeiterstellplätze im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die nördlichen Gebäudeabschnitte (Produktionshalle, Zuschnitthalle und Erweiterung) bleiben bestehen und werden um eine Werkshalle im Westen und eine oder mehrere Werkshallen im Süden zur Bearbeitung, Beschichtung und Zwischenlagerung ergänzt. Dabei soll ein mindestens 10 m breiter Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden im Norden und den geplanten Gebäuden im Süden eingehalten werden. Dieser Abstand kann je nach Bedarf als Zufahrtsfläche genutzt werden.

Im nordwestlichen Bereich ist ein 5 m breiter Übergang zum bestehenden Gebäudekomplex im Norden geplant. Wie auf folgender Abbildung ersichtlich kann so nach dem Prinzip der kurzen Wege, ähnlich wie im zentralen Bereich der Bestandsgebäude, ein unmittelbarer Anschluss zwischen dem nördlichen bestehenden Gebäude und dem geplanten Gebäude im Süden entstehen. Da diese ebenerdige Verknüpfung über den Reezengraben verlaufen soll, müsste der Reezengraben in diesem Bereich verdohlt werden. Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Die Verbindungsbrücke dient nicht dem Personenverkehr, sondern ausschließlich dem Materialtransport.

Für das geplante Gebäude im Westen liegt bereits eine detaillierte Vorhabenplanung vor. Die auf folgender Abbildung ersichtliche Abgrenzung entspricht dem tatsächlichen Grundriss dieser Vorhabenplanung. Bei der Erweiterung in Richtung Süden wird bewusst im Sinne einer Angebotsplanung ausreichend Spielraum für eine oder mehrere Gebäude sowie erforderliche Mitarbeiterstellplätze zur Verfügung gestellt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die zulässigen Dachneigungen werden sich an den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Werksgelände orientieren.

Die Werkshalle im Westen soll entlang der Plangebietsgrenze eingegrünt werden. Die hier vorgesehenen Anpflanzungen dienen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes zur offenen Landschaft.

Ebenso ist der artenschutzrechtlich gebotene Amphibienkorridor bereits Gegenstand des städtebaulichen Konzepts. Mit einer Mindestbreite von 24 m im Süden und weiteren 10 m breiten Grünstreifen im Westen soll sichergestellt werden, dass die von Osten über das Plangebiet wandernden Amphibien in ihr Laichhabitat im Westen außerhalb des Plangebiets gelangen können. Entlang der nördlichen Grenze des Amphibienkorridors ist eine Feuerwehrumfahrt geplant. Um keinen Konflikt mit den artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahmen zu erzeugen, muss diese 3,50 m breite Notzufahrt als extensiv gepflegtes Rasengitter ausgebaut werden.

Um den Eingriff in das bestehende Habitat der Zauneidechse auszugleichen, sollen südlich und westlich der geplanten Halle neue Lebensräume für die Zauneidechse angelegt werden.



Entwicklungskonzept / Städtebaulicher Entwurf; Stand Juni 2019 (ohne Maßstab)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Götzenbühn“ i.d.F. der 2. Änderung vom 13.07.2007 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Ausschluss dieser Nutzungen dient der Gewährleistung der Bestandssicherung des bestehenden Betriebes. Darüber hinaus sollen so negative städtebauliche Entwicklungen in Hausgereut vermieden werden. Insbesondere Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und dezentrale Einzelhandelseinrichtungen stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Hausgereut mit seiner ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegen. Anlagen für sportliche Zwecke werden in den Gewerbegebieten aufgrund des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs ausgeschlossen, außerdem sollen die wenigen Gewerbegebiete der Stadt Rheinau auch tatsächlichen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung unzulässig.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Dabei muss die Verkaufsfläche sich dem eigentlichen Produktionsbetrieb deutlich unterordnen. So sind lediglich unselbständige Verkaufsstätten auf einer untergeordneten Fläche in Verbindung mit einem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb bzw. einem Handwerksbetrieb zulässig. Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheinau geschützt werden, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeit eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund des artenschutzrechtlich gebotenen Amphibienkorridors entlang der Gewerbegebietsgrenze muss das Gewerbegebiet stark verkleinert und dessen Bebauung komprimiert werden. Um dies bauplanungsrechtlich zu ermöglichen wird die zulässige Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erhöht. Dieser hohe Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die

Versiegelung wird kompensiert durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft und die geplanten umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen.

Ein zweites Vollgeschoss ist zulässig, falls beispielsweise ein Geschoss für Büroflächen innerhalb einer Werkshalle erforderlich wird.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 142 m üNN entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 9 m. Diese Höhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden des Gewerbebetriebes. Insbesondere stellen die auf dem Firmengelände errichteten Silos mit einer Höhe von ca. 25 m bereits eine Vorbelastung dar.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Silos, Kräne etc. zulässig.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wurde gemäß § 22 BauNVO die modifizierte abweichende Bauweise festgesetzt. Das bedeutet für den vorliegenden Fall, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Bauweise entspricht der Bauweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes und gewährleistet die geplante kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkreten Festsetzungen von GRZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch das großzügige Baufenster hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

Die Baugrenze im Norden verläuft exakt entlang der südlichen Grenze des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens. Eine Überbauung des Gewässerrandstreifens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung (vgl. Kapitel 8). Im Bereich des geplanten Brückenbauwerks öffnet sich die Baugrenze in Richtung Norden. Dadurch wird gewährleistet, dass in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein zusammenhängendes Baufenster für den Bestandsbebauung und der geplanten Halle im Westen entsteht.

Darüber hinaus wird das Baufenster durch einen Mindestabstand von mindestens 10 m zur westlich angrenzenden freien Landschaft und durch einen mindestens 24 m breiten Amphibienkorridor zum südlich geplanten Wohngebiet begrenzt.

3.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze

Aufgrund des bereits sehr großzügigen Baufensters kann das Gewerbegebiet und damit der Grund und Boden des Plangebiets bereits effizient ausgenutzt werden. Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

3.6 Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebiets im HQextrem sind bauliche Anlagen in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn (vgl. Kapitel 5).

Das Plangebiet liegt zudem im möglichen Auswirkungsbereich des geplanten Hochwasserrückhalteriums Freistett/Rheinau/Kehl des Integrierten Rheinprogramms. Entsprechende Vorsorgegrundsätze für das Bauen im Grundwasser sind zu beachten. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten natürlichen Grundwasserstandes sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

3.7 Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind grundsätzlich von baulichen Anlagen frei zu halten. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen wird eine Feuerwehrumfahrt notwendig. Zum Schutz des artenschutzrechtlich gebotenen Amphibienkorridors ist eine Notfallspur für die Feuerwehr nur dann innerhalb der privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung F1 zulässig, wenn die Notfallspur als Schotterrasen angelegt wird. Die Feuerwehrumfahrt ist auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ebenso ist die Nutzung der Fläche F1 als Retentionsanlage erschließungstechnisch erforderlich. Entsprechend des naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg ist ein Retentionsvolumen von mindestens 150 m³ geplant.

3.8 Ökologische Maßnahmen

Stellplätze und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z.B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Aufgrund des Artenschutzes ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden nicht zulässig.

Auf der Fläche F1 ist die Entwicklung eines Amphibienkorridors für die Sicherstellung der Amphibienwanderungen durch das Plangebiet artenschutzrechtlich geboten. Entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung werden geeignete Maßnahmen auf den nach Süden mindestens 24 m breiten und nach Westen min-

destens 10 m breiten privaten Grünflächen festgesetzt. Teile der Maßnahmenfläche F1 können als Feuerwehrumfahrt und als Retentionsanlage angelegt werden.

Zur Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse soll der Amphibienkorridor mitbenutzt werden. Dies ist jedoch aus artenschutzrechtlicher Sicht nur möglich, wenn maximal sechs Streuobstbäume auf der Südseite des Amphibienkorridors gepflanzt werden. Damit soll sichergestellt werden, dass entlang der nördlichen Seite durch hinreichende Besonnung ein für Zauneidechsen günstiges Kleinklima besteht.

Auf der Fläche F2 ist aus artenschutzrechtlicher Sicht das bestehende Habitat der Zauneidechse zu erhalten. Auf der Fläche F3 ist entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen.

3.9 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets GE dienen entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung als Ersatzhabitat für den Buchfink und die Ringeltaube sowie zur ökologischen Ausgestaltung des Plangebietes.

Im südlichen Bereich des Amphibienkorridors sind rechend der artenschutzrechtlichen Prüfung als Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sechs Streuobstbäume zu pflanzen.

Ein Einzelbaum auf dem Flst.Nr. 47 soll entsprechend den Empfehlungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung erhalten bleiben. Daher wird dieser als zu Erhalten und dauerhaft zu pflegen festgesetzt.

3.10 Bedingtes Baurecht

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Gewässerrandstreifens unzulässig. Im vorliegenden Falle müssen jedoch aus betriebsbedingten Abläufen Teile des Gewässerrandstreifens überbaut werden. Dazu sind entsprechende wasserrechtliche Anträge erforderlich (siehe auch Kapitel 8).

Aus diesen Gründen wird ein bedingtes Baurecht für den Bereich des geplanten, aber noch nicht wasserrechtlich genehmigten, Brückenbauwerks festgesetzt. Erst wenn eine positive Entscheidung der Wasserrechtsbehörde vorliegt, gilt die sich nach Norden öffnende Baugrenze, die für die Errichtung eines Brückenbauwerks bauplanungsrechtlich erforderlich ist. Kann keine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden, gelten die Festsetzungen innerhalb des Gültigkeitsbereichs für das bedingte Baurecht auf der Nebenzeichnung.

Die Festsetzungen auf der Nebenzeichnung entsprechen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Götzenbühn“ in der Fassung der ersten Änderung von 2006. Lediglich die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche und die angrenzende private Grünfläche wurden an die vermessene Bösch und an den daraus resultierenden Gewässerrandstreifen angepasst. Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe von 141,00 m üNN entspricht mit dem derzeitigen Gelände der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe von 8,00 m.

4 LÄRMIMMISSIONEN

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg die Lärmeinwirkungen ausgehend von der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes auf die bestehenden und die geplanten Wohngebiete in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet.

Darüber hinaus werden die Änderungen der Verkehrslärmsituation in der bestehenden Nachbarschaft betrachtet, die sich durch die Verkehrserzeugung der zusätzlich zugelassenen Nutzungen ergeben. Bezüglich des Verkehrslärms werden zudem die Lärmeinwirkungen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet ermittelt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden auf Grundlage des Vorentwurfes von 2017 vom Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation erstellt und bewertet.

Mit dem nun vorliegenden Offenlageentwurf des Bebauungsplans verkleinert sich im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplans von 2017 das Gewerbegebiet. Mittlerweile wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen ein 24 m breiter Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet im Norden und Wohngebiet im Süden in die Planung einbezogen. Damit vergrößern sich Abstände zwischen den geplanten Werkshallen bzw. Parkplätzen des Schreinereibetriebs und den schutzbedürftigen Nutzungen im Süden und Südosten des Plangebiets. Insofern hat sich die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verbessert. Eine Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens auf Grundlage der geänderten Planung ist daher nicht erforderlich.

4.1 Verkehrslärm

Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognose-Null-Fall und Prognose-Planfall konnte festgestellt werden, dass sich die Beurteilungspegel an allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch eine Umsetzung der Planung um maximal 0,3 dB(A) erhöhen. Die Schwelle zur Wahrnehmbarkeit von einem dB(A) wird an keinem Immissionsort erreicht.

Wesentliche Erhöhungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung sind in der Nachbarschaft ebenfalls nicht zu erwarten.

Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft, wurden die Verkehrslärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets untersucht. Bei diesen schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf dem Betriebsgelände der W. Ruhs GmbH. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau werden im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

Dementsprechend sind gegen den Verkehrslärm keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

4.2 Gewerbelärm

Gewerbliche Schallimmissionen entstehen durch die Andienung auf dem bestehenden Firmengelände und durch den zukünftigen Mitarbeiterparkplatz im Süden des Gewerbegebiets.

Durch die gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung am Tag und in der Nacht durchweg eingehalten. Die Geräuscheinwirkungen durch das Firmengelände sind somit sowohl mit der bestehenden als auch mit der geplanten Wohnbebauung verträglich.

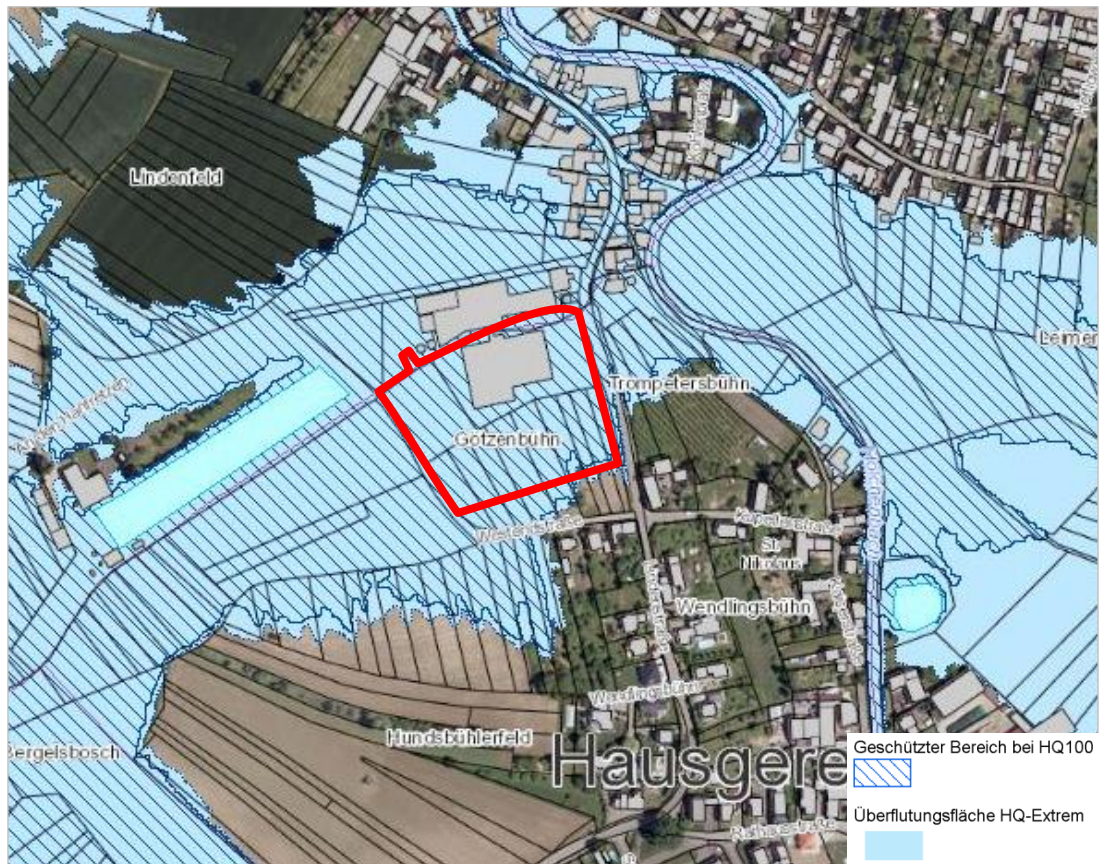
Dementsprechend sind zur geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebiets keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor den gewerblichen Nutzungen erforderlich.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ100-Konflikte im Planbereich vor. Jedoch werden die Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Diese HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b (1) WHG als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird auf eine Kennzeichnung des HQextrem verzichtet, da das gesamte Plangebiet vom HQextrem betroffen ist. Dass das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) WHG liegt, wird nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Die Bebauung eines hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

Im hochwassergefährdetem Gebiet (HQextrem) sind bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen so zu errichten oder betreiben sind, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass die private Hochwasservorsorge in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegt.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

6 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

6.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe I (ca. 0,7 ha) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorrangflur Stufe II (ca. 0,25 ha) umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Im Stadtteil Hausgereut stehen entsprechend dem Kartendienst des LEL (Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Schwäbisch Gmünd) keine für die Landwirtschaft weniger geeigneten Flächen für bauliche Nutzungen zu Verfügung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bereits einen Teil des Plangebietes zu Lasten der Landwirtschaft als Gewerbefläche dar.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten. Mögliche Ersatzflächen werden im Laufe des Verfahrens mit den Landwirten abgestimmt.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der betroffenen Flächen nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der geplanten Betriebserweiterung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Existenzsicherung bzw. Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des

größten Arbeitsplatzgebers in Hausgereut, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingegenommen.

6.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Westlich des Plangebiets befinden sich auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 51 und 53 intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Da die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen an die ca. 5 m breite Westendstraße angrenzen und da zwischen der Westendstraße und dem Gewerbegebiet eine 10 m breite private Grünfläche festgesetzt wird, wird dieser Schutzabstand, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, zur Gestaltung un bebauter Flächen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

7.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Gebäudebestand des ortsansässigen Schreinereibetriebes. Die Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude wie Garagen oder überdachte Stellplätze, um ein harmonisches Ortsbild zu sichern.

Bei einem Flachdach oder einem flach geneigtem Dach ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Damit untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer oder technisch bedingte Dachaufbauten nicht begrünt werden müssen, wird die Dachbegrünung aller Dachflächen in der Summe auf mindestens 70 % reduziert.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund Ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden gehalten, weshalb sie unmittelbar am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der un bebauten Fläche werden sie jedoch außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

7.2 Webeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Größe und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern, werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe eingegrenzt.

Des Weiteren werden fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs unzulässig.

7.3 Gestaltung unbebauter Flächen und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen bzw. grüngärtnerisch zu gestalten. Damit soll ein freundliches und grünes Ortsbild gesichert werden, was zugleich auch in ökologischer Hinsicht Vorteile gegenüber Steingärten mit sich bringt.

Ebenso müssen Abfallplätze zum Schutz des Ortsbildes optisch abgeschirmt und begrünt werden.

7.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Gebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Zufahrten und Stellplätzen aus dem Bestand wird derzeit in Entwässerungsgräben entlang der östlichen Plangebietsgrenze eingeleitet.

Auf Grundlage des naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH aus Offenburg kann das Oberflächenwasser für die geplante Betriebserweiterung in Retentionsanlagen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 150 m³ im Bereich des geplanten Amphibienwanderkorridors gesammelt und mit einer Drosselung von 6,0 l/s in den Reezengraben eingeleitet werden.

Ob eine Versickerung auf dem Baugelände möglich ist, könnte im geotechnischen Bericht vom Ingenieurbüro Kipfel & Lenhardt Consult GmbH aus Endingen nicht abschließend geklärt werden. Daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht Gegenstand des vorliegenden Regenwasserbewirtschaftungskonzepts.

Da für die Entwässerung eine ortsnahe Einleitung ins Gewässer „Reezengraben“ beabsichtigt ist, liegt nach § 9 WHG eine Gewässerbenutzung vor. Gemäß der „Verord-

nung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" ist hierfür in einem Gewerbegebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beantragen.

Für das gewerbliche Schmutzwasser wird ein neuer Schmutzwasserkanal gebaut und an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation nördlich des Reezengrabens angeschlossen. Für die Kreuzung des Reezengrabens wird im Zuge der nachgelagerten Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

8 GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Für den Produktionsablauf ist es unabdingbar, dass die geplante Halle im Westen mit der bestehenden Fabrikationshalle im Norden verbunden ist. Hierzu wird ein Brückenbauwerk über den Reezengraben als Bindeglied zwischen den beiden Hallen in lichter Höhe von ca. 6 m erforderlich. Zur Realisierung muss bauplanungsrechtlich gesichert werden, dass die Baugrenzen vom rechtskräftigen Bebauungsplan unmittelbar an die neuen Baugrenzen für die geplante Brücke anknüpfen können. Dazu wird jedoch der Gewässerrandstreifen des Reezengrabens, ebenso wie bei dem bestehenden Brückenbauwerk weiter östlich, überplant.

In Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sowie dem Baurechtsamt wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante des Reezengrabens in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Grundsätzlich sind bauliche Anlagen innerhalb es Gewässerrandstreifen unzulässig. Für die Errichtung baulicher Anlagen kann jedoch die nördliche Baugrenze nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Voraussetzungen des § 38 WHG und der § 29 WG (unbillige Härte) vorliegen.

Die Baugrenze verläuft, mit Ausnahme im Bereich des geplanten Brückenbauwerks, exakt entlang der südlichen Grenze des Gewässerrandstreifens. Die geplante Überbauung des Gewässerrandstreifens bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der hydraulische und hydrologische Nachweis der Leistungsfähigkeit des Brückenbauwerks wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens geführt. Die in Anspruch genommene Fläche wird in einem nachgelagerten wasserrechtlichen Verfahren ausgeglichen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen im Bereich des Gewässerrandstreifens werden nicht übernommen, da diese Bereiche z.T. durch Nebenanlagen überbaut sind. Der Verlust der Grünflächen wird entsprechend den Angaben im Umweltbericht bilanziert und ausgeglichen.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Büro Stötzer Landschaftsarchitekten aus Freiburg ein Umweltbericht (Scopingpapier) erarbeitet. Er liefert 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 die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere 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 soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

9.2 Artenschutz

Die ökologische Bestandsaufnahme sowie die artenschutzrechtliche Einschätzung erfolgt durch den Dipl.-Biologe Markus Mayer, Büro für Landschaftskonzepte. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen wurden in den Umweltbericht aufgenommen und sind entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan durchzuführen.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

11 KOSTEN

Die geplanten Maßnahmen verhalten sich für die Stadt Rheinau kostenneutral. Sämtliche Kosten für die Planung, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Erschließung etc. werden von der Firma W. RUHSI GmbH übernommen.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Reezengraben (Gewässer II. Ordnung). Grundsätzlich ist die Stadt Träger der Unterhaltungslast. Aufgrund vertraglicher Regelungen wurde diese Unterhaltungslast jedoch bereits für den Bereich des Werksgeländes auf die Firma Ruhsi übertragen. Mit der geplanten Erweiterung soll dies auch für das Flst.Nr. 49/1 gelten.

12 KENNZIFFERN

12.1 Kennziffern gemäß Planzeichnung

Gewerbegebiet	ca.	11.040 m ²
Private Grünfläche	ca.	4.350 m ²
▪ Maßnahmenfläche F1	ca.	3.840 m ²
▪ Maßnahmenfläche F2	ca.	120 m ²
▪ Maßnahmenfläche F3	ca.	400 m ²
Geltungsbereich	ca.	1,54 ha

12.2 Kennziffern gemäß Nebenzeichnung

Gewerbegebiet	ca.	11.005 m ²
Private Grünfläche	ca.	4.375 m ²
▪ Maßnahmenfläche F1	ca.	3.840 m ²
▪ Maßnahmenfläche F2	ca.	120 m ²
▪ Maßnahmenfläche F3	ca.	400 m ²
Wasserfläche	ca.	10 m ²
Geltungsbereich	ca.	1,54 ha

Stadt Rheinau, den

Bürgermeister
Michael Welsche

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser