

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	4
1.3	Bestandssituation	4
1.4	Planungsrechtliche Situation.....	6
1.4.1	Regionalplan	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	8
1.4.3	Benachbarte Bebauungspläne.....	9
1.5	Verfahrensdurchführung.....	9
1.5.1	Interkommunalität	9
1.5.2	Planverfahren nach § 13a BauGB	11
1.5.3	Zeitplan.....	12
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	13
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.3	Bauweise.....	15
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächenmaße.....	16
3.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	16
3.4.2	Abweichende Abstandsflächenmaße.....	16
3.5	Nebenanlagen und Stellplätze	18
3.6	Ökologische Maßnahmen.....	18
3.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
4	IMMISSIONEN	19
4.1	Lärmimmissionen	19
4.1.1	Gewerbelärm.....	19
4.1.2	Verkehr.....	19
4.2	Altlasten.....	19
4.3	Landwirtschaftliche Emissionen.....	20
5	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	21
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	21
6.1	Fassaden- und Dachgestaltung	22
6.2	Webeanlagen	22
6.3	Freileitungen.....	22
6.4	Umgang mit Niederschlagswasser.....	22
7	UMWELTBELANGE	22
7.1	Umweltbeitrag.....	22
7.2	Artenschutz	23
8	BRANDSCHUTZ	23
9	KENNZIFFERN	24
10	KOSTEN.....	24
11	BODENORDNUNG	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am nordöstlichen Ende der Maierhof-Siedlung im Rheinauer Ortsteil Membrechtshofen befindet sich das Gelände einer ehemaligen Fensterfabrik. Dort wurden seit den 40er-Jahren des 20. Jahrhunderts unter verschiedenen Firmennamen Holzfenster hergestellt und das Areal schrittweise durch An- und Neubauten vergrößert, wobei teilweise auch die Gemarkungsgrenze zum nördlich angrenzenden Lichtenauer Ortsteil Muckenschopf überbaut wurde. Das insgesamt ca. 2,1 ha große Areal liegt daher heute zu ca. 3/4 auf Gemarkung Rheinau und zu ca. 1/4 auf Gemarkung Lichtenau (Baden).

2005 meldete der letzte verschiedene Betreiber der Fensterfabrik Insolvenz an. Das Gelände wurde daraufhin mehrere Jahre von einer Bank verwaltet, die die Gebäude an verschiedene, vor allem holzverarbeitende Gewerbebetriebe und zu Lagerzwecken verpachtete. Darunter war seit dem Jahr 2011 auch die DiPro GbR, die hochwertige Holzdielen fertigt. Sie baute ihre Produktion kontinuierlich aus und mietete mehrfach Flächen hinzu, so dass sie schrittweise der größte der Mieterbetriebe auf dem Areal wurde. Im Jahr 2014 erwarb die DiPro GbR schließlich das Eigentum am gesamten Firmenareal. Seitdem baute sie ihre Produktion weiter aus und ertüchtigte auf Grundlage mit der Baurechtsbehörde getroffener Vereinbarungen den vorhandenen Gebäudebestand vor allem in brandschutztechnischer Hinsicht. Die Dachflächen werden in erheblichem Umfang für Solaranlagen genutzt. Der Ende der 90er Jahre stark verwehrte Gebäudebestand wurde und wird dadurch sukzessive qualitativ aufgewertet. Neben der Eigentümerfirma sind auf dem Areal weiterhin ein Holzbrickethandel, eine Sägerei, eine Zimmerei, eine Blechnerei und ein Produzent von mobilen Minihäusern tätig. Außerdem sind einige kleinere Flächen an Vereine und an Privatpersonen zu Lagerzwecken vermietet. Durch die schrittweise Ausdehnung der Fa. DiPro hat sich die Anzahl der Fremdmieten über die Jahre reduziert. Es bestehen jedoch immer noch Potentiale für die Umnutzung bisheriger Lagerflächen in Produktionsflächen und damit auch Potentiale für den Ausbau der vorhandenen oder die Ansiedlung neuer Betriebe einschließlich zusätzlicher Arbeitsplätze.

Die frühere Nutzung als Fensterfabrik erfolgte ohne bauplanungsrechtliche Grundlage. Die ersten Genehmigungen wurden noch vor Inkrafttreten des BauGB erteilt. Für das Areal gibt es deshalb bisher keinen Bebauungsplan. Das Areal bietet sich jedoch als Konversionsfläche idealer Weise für eine Fortsetzung der gewerblichen Nutzung an. Andere Nutzungen, insbesondere Wohnbebauung, scheiden aus, weil die Flächen aufgrund des Einsatzes von Holzschutzmitteln im Fensterbau mit Altlasten belastet sind. Tatsächlich wurde die gewerbliche Konversion in den vergangenen fünfzehn Jahren durch die oben beschriebenen Nutzungen bereits vollzogen. Sie erfolgte jedoch auf unklarer bauplanungsrechtlicher Grundlage. Aufgrund des baulichen Zusammenhangs der vorhandenen Gebäude ist das Areal zwar bisher wohl als Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Da der Betrieb der Fensterfabrik nach der Insolvenz mehrere Jahre unterbrochen war, steht jedoch der Bestandsschutz in Frage. Außerdem wurden die gewerblichen Nutzungsänderungen bisher nicht formal baurechtlich genehmigt. Die Firma DiPro als Eigentümerin hat deshalb ein Interesse daran, durch Aufstellung eines Bebauungsplans den vorhandenen Bestand gewerbli-

cher Betriebe rechtlich abzusichern und zugleich eine langfristige bauplanungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung des Areals – für den eigenen Betrieb und für die Vermietung freier Gebäudebestände an andere Betriebe – zu schaffen.

Die Stadt Rheinau teilt dieses Interesse aus städtebaulichen Gründen. Es besteht in der Region weiterhin eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Flächen, deren Neuausweisung auf bisher unbebauten Flächen immer stärkeren Restriktionen unterliegt, vor allem aus umweltrechtlichen Gründen. Umso mehr gilt es, Konversionsflächen zu aktivieren und zu erhalten, die schon bisher gewerblich genutzt wurden und deren gewerbliche Fortnutzung daher keine neuen oder jedenfalls deutlich geringere Umweltkonflikte schafft als die Überplanung bisheriger Grünflächen. Außerdem haben sich auf dem Areal eine Reihe von Betrieben nun schon über Jahre etabliert und positiv entwickelt, durch die insgesamt ca. 35 Arbeitsplätze geschaffen wurden. Dabei gab es – im Gegensatz zu vielen neuen Gewerbegebieten – auch praktisch keine Konflikte mit der Nachbarschaft, z.B. aufgrund von Immissionen an der Wohnbebauung im Ortsteil. Das zeigt, dass die Fläche für genau solche gewerblichen Nutzungen städtebaulich gut geeignet ist. Dabei ist zugleich sicherzustellen, dass die künftige gewerbliche Nutzung zwar noch ausreichende Flexibilität für betriebliche Entwicklungen gewährt, die jedoch die angrenzende Wohnnutzung in der Maierhof-Siedlung nicht gefährden dürfen. Einer der wesentlichen Vorteile der aktuell ansässigen Betriebe besteht insoweit darin, dass diese nicht im Dreischichtbetrieb arbeiten und deshalb weitgehend im Tagzeitraum tätig sind, so dass die Nachtruhe für die Wohnbebauung in der Umgebung gesichert werden kann. Das soll auch künftig so bleiben.

Ein weiterer erheblicher Vorteil der gewerblichen Fortnutzung des vorhandenen Gebäudebestands liegt darin, dass diese ohne Eingriffe in den Boden möglich ist. Die Bestandsgebäude sind mit Ausnahme des jüngeren Bürogebäudes am östlichen Ende des Areals alle nicht unterkellert. Das Areal ist weitgehend bebaut, so dass der neue Bebauungsplan allenfalls kleinere Anbauten/Erweiterungen oder im Falle von Ersatzbauten leichte Vergrößerungen ermöglicht. Die vorhandenen Altlasten können damit im Boden verbleiben. Denn müssten sie saniert werden, würde dies Kosten verursachen, die durch eine rein gewerbliche Nutzung nicht refinanziert werden könnten, während zugleich Wohnnutzung an diesem Standort nicht geeignet ist.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auf dem Areal nach den vorgenannten städtebaulichen Zielen steuern und um bauplanungsrechtliche Sicherheit schaffen zu können, soll nun der gemeinsame Bebauungsplan „Maierhof“ aufgestellt werden:

Die Planung verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und der Potentiale zum Ausbau der vorhandenen Betriebe einschließlich der Beschäftigtenzahl
- Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des gemeinsamen Bebauungsplans
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf dem Areal
- Immissionsschutzrechtliche Konfliktvermeidung zu angrenzenden bestehenden Wohngebieten
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets

Aufgrund der Planung im Bestand kann die Aufstellung des gemeinsamen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) erfol-

gen (vgl. Kapitel 1.5.2).

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich wegen der Überbauung der Gemarkungsgrenze zu Lichtenau (Baden) um eine interkommunale Planung. Das Plangebiet liegt mit ca. 15.440 m² überwiegend auf Gemarkung Rheinau im Gemeindegebiet der Stadt Rheinau (Ortenaukreis). Ein untergeordneter nördlicher Teil des Plangebiets (ca. 5.360 m²) befindet sich auf Gemarkung Lichtenau (Baden) im Gemeindegebiet der Stadt Lichtenau (Landkreis Rastatt). Erschlossen ist das gesamte Betriebsgelände über die Straße „Maierhof“ von Memprechtshofen aus.

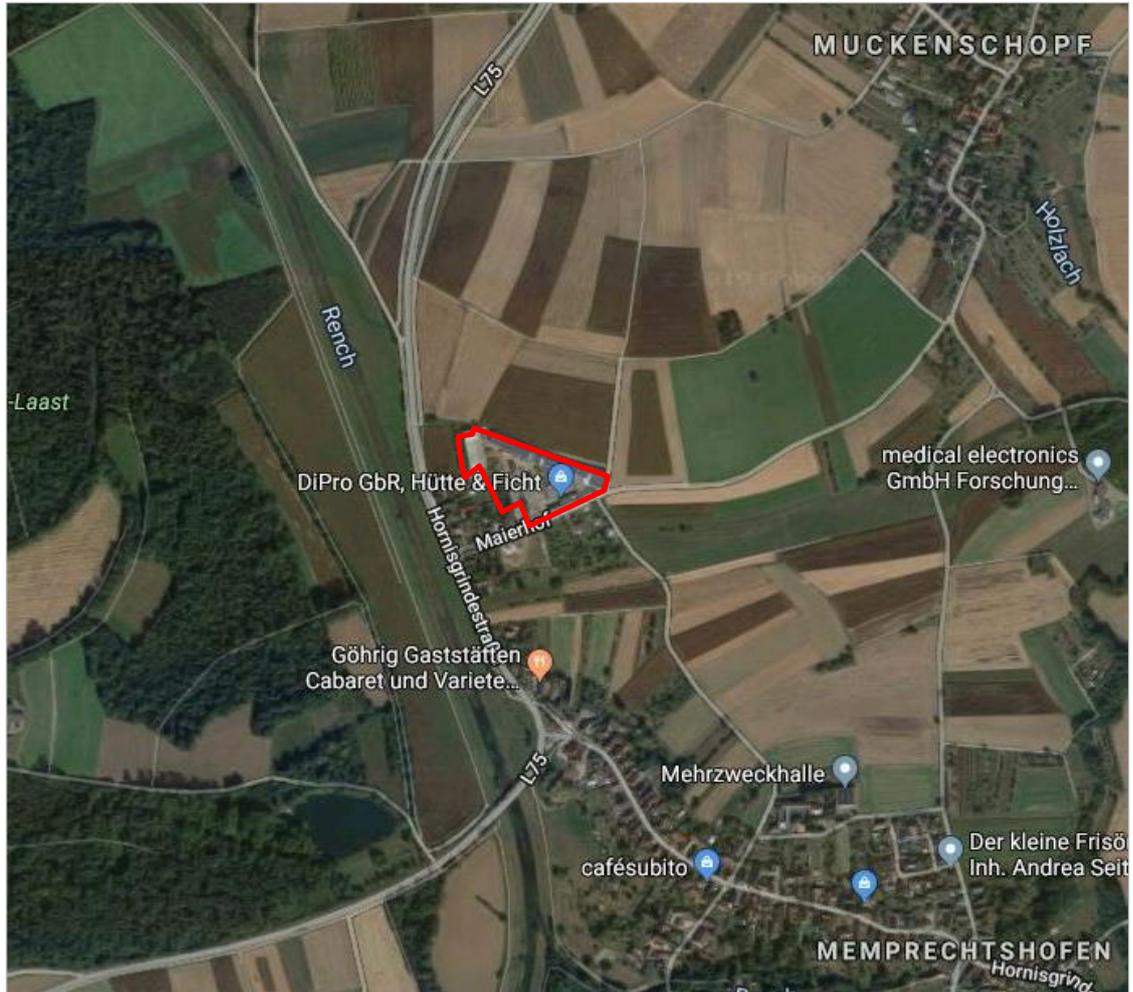
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Memprechtshofen. Das ca. 2,1 ha große Plangebiet schließt nördlich und östlich unmittelbar an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Südlich verläuft die Straße Maierhof. Westlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohnbebauungen mit gärtnerisch genutzten Bereichen, Streuobstwiesen und Lagerflächen. Weiter westlich verlaufen die L 75 bzw. die Hornisgrindestraße sowie in einiger Entfernung ein Abschnitt des Renchkanals.

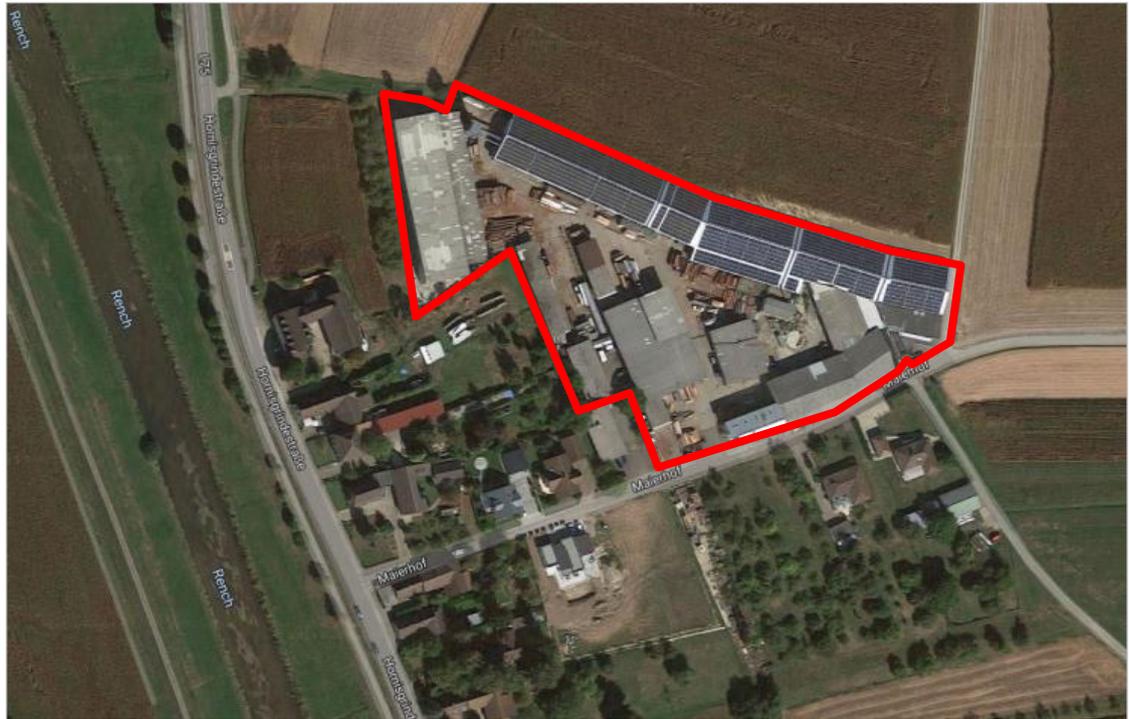
Der Geltungsbereich begrenzt sich auf die Grundstücksflächen des Gewerbebetriebs, da der Bebauungsplan der Reaktivierung der Gewerbebrache dient und die sonstigen Flächen in der Nachbarschaft keiner bauplanungsrechtlichen Steuerung bedürfen. Auch sind die Gewerbegrundstücke durch die vorhandenen Verkehrsflächen bereits ausreichend erschlossen. Es werden daher über die Gewerbegrundstücke hinaus keine weiteren Grundstücke mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Fensterbaufabrik, das dort seit Ende der 40er Jahre des 20. Jahrhunderts schrittweise entstanden ist. Aus der Insolvenzmasse heraus haben die derzeitigen Betriebsleiter das Gelände erworben. In Teilen nutzen sie die Hallen selbst für ihre Dielenproduktion, andere Teile sind an verschiedene Gewerbetreibende für handwerkliche Tätigkeiten oder zu Lagerzwecken vermietet. Das Betriebsgelände ist infolge der früheren Fensterimprägnierung mit Holzschutzmitteln (PCP, Lindan) belastet. Die Altlastensituation ist jedoch umfänglich untersucht und abgearbeitet, so dass kein aktueller Sanierungsbedarf besteht.



Plangebiet mit Umgebung im Luftbild (Quelle: Google Maps)

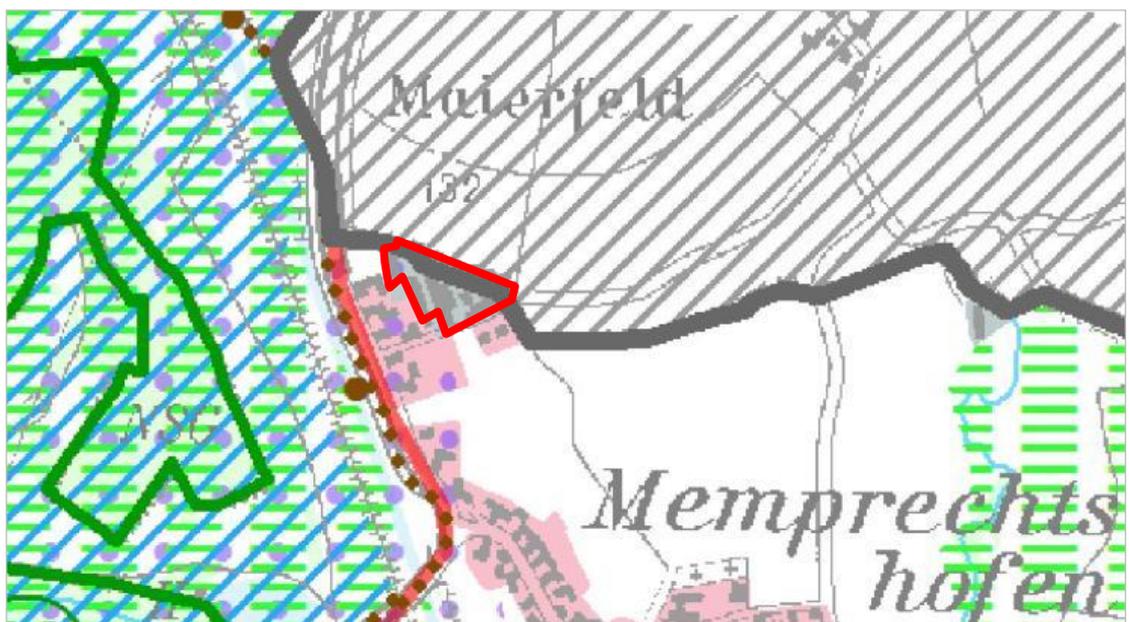


Plangebiet im Luftbild (Quelle: Google Maps)

1.4 Planungsrechtliche Situation

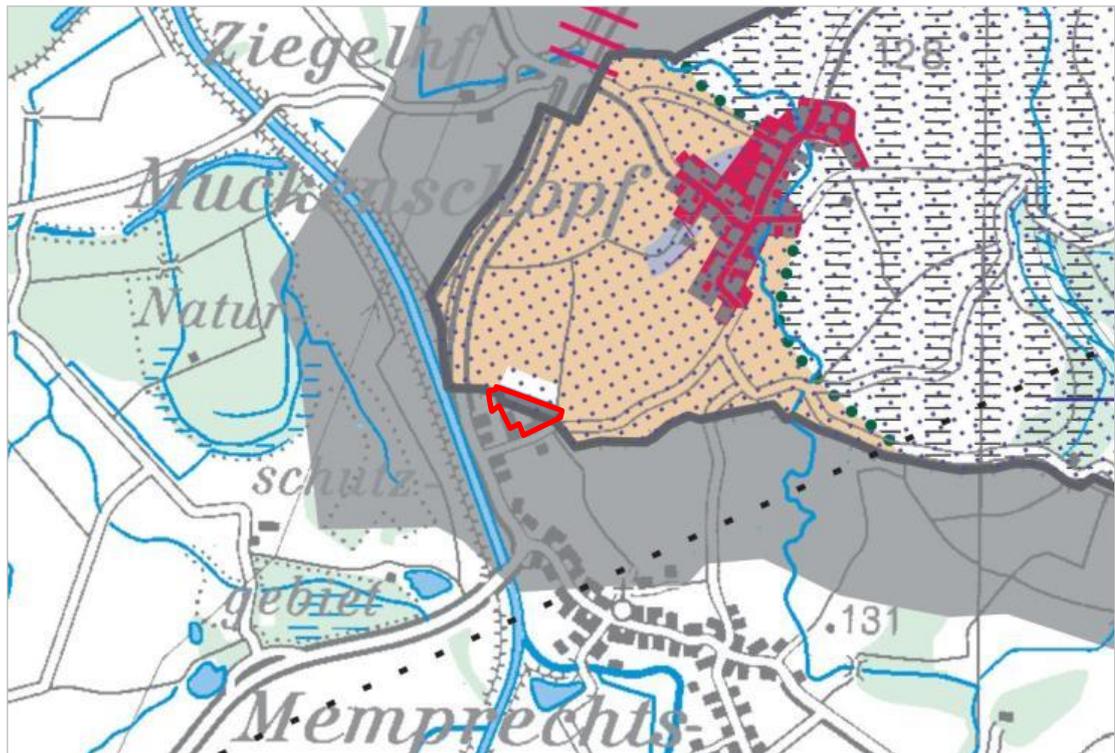
1.4.1 Regionalplan

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) sind durch die Planung im Bereich der Gemarkung Rheinau nicht betroffen. Der Regionalplan stellt für diesen Teilbereich des Plangebiets bereits Siedlungsfläche im Bestand – Industrie und Gewerbe – dar.



Ausschnitt rechtswirksamer Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein von 2002 stellt für den betroffenen nördlichen Teilbereich des Plangebiets auf Seiten der Gemarkung Lichtenau (Baden) Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) im Bestand dar. Darüber hinaus ist dieser Teil des Plangebiets im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein durch einen überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser gekennzeichnet. Das Thema Hochwasser wird im Kapitel 5 behandelt. Im Ergebnis befinden sich nach Aussagen der LUBW-Kartierung keine HQ-Bereiche im Plangebiet. Regionalplanerische Vorgaben stehen demnach auch auf Seiten der Gemarkung Lichtenau (Baden) der vorliegenden Planung nicht entgegen.



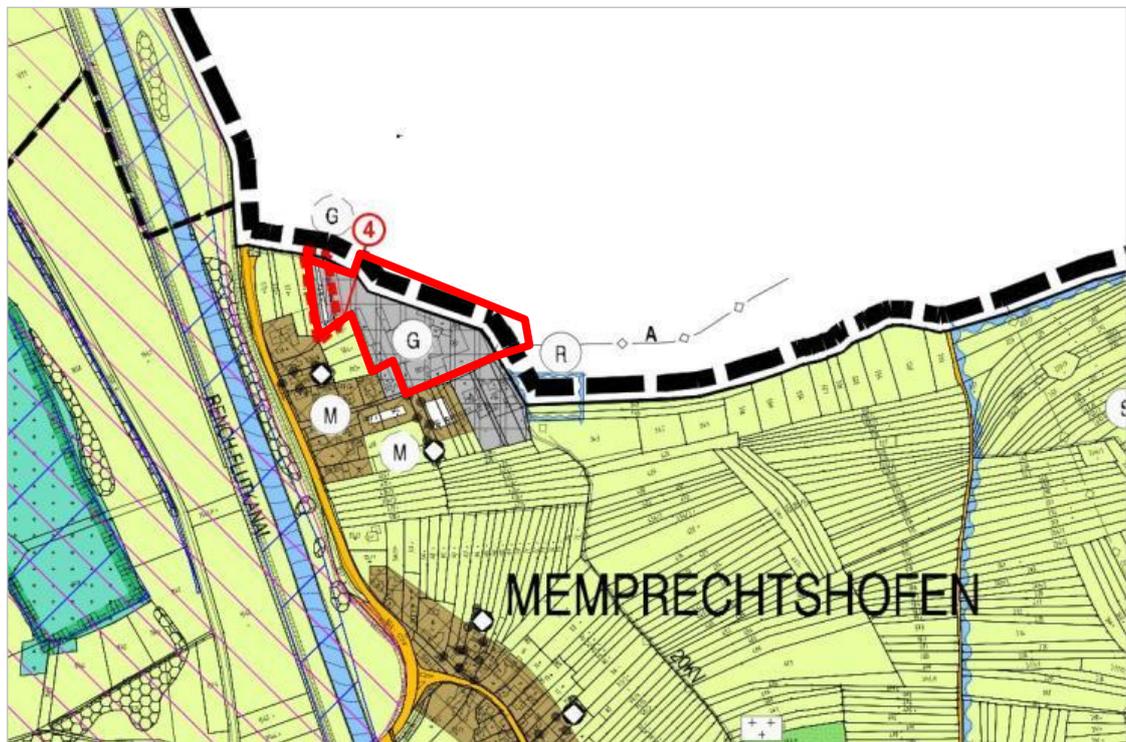
Ausschnitt rechtswirksamer Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein von 2002 (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Stadt Rheinau vom 31.01.2014 stellt für den Teil des Plangebiets, das auf Gemarkung Rheinau liegt, gewerbliche Bauflächen im Bestand und in Planung dar. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau wurde am 09.11.2018 wirksam.

Westlich grenzen sowohl Flächen für die Landwirtschaft sowie gemischte Bauflächen im Bestand und in Planung an.

Der Bebauungsplan Maierhof lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinau entwickeln.



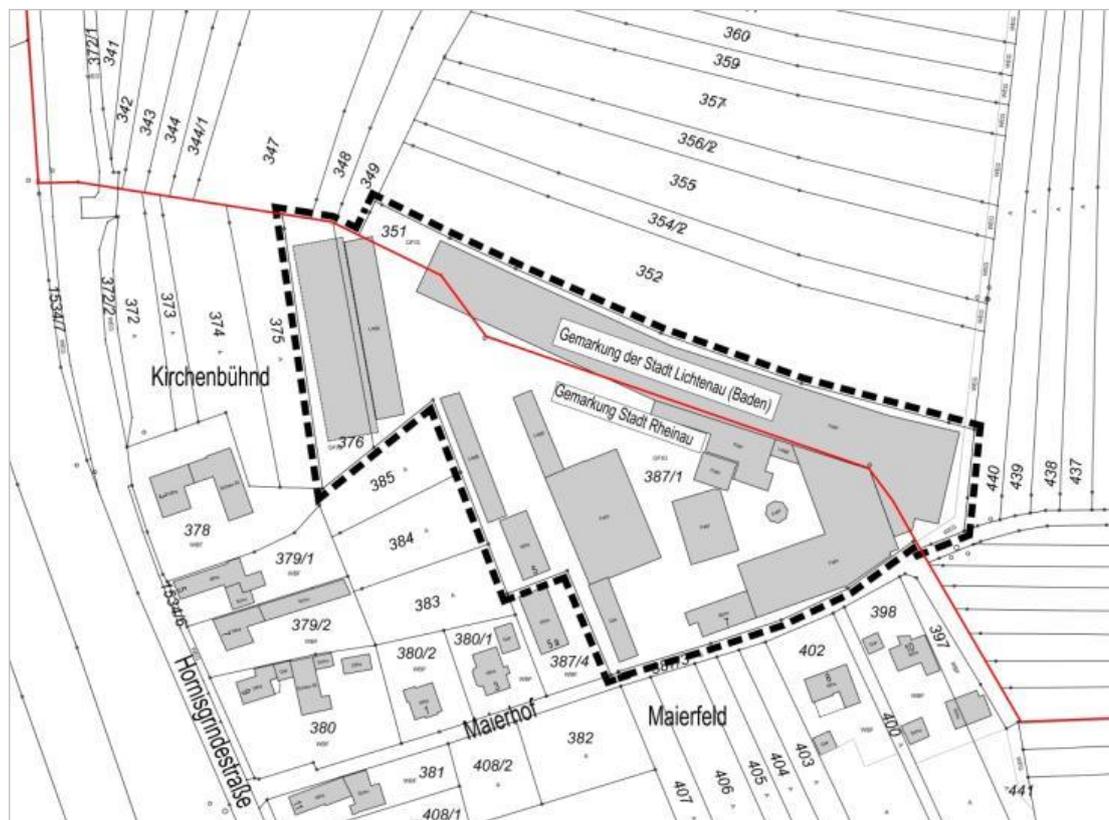
Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan Stadt Rheinau 2025 (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau in der Fassung der 3. Änderung von September 2006 stellt für den Teil des Plangebiets, das auf Gemarkung Lichtenau (Baden) liegt, gewerbliche Bauflächen im Bestand dar. Deshalb kann die Ausweisung des ca. 20 m tiefen Geländestreifens mit der langgestreckten Gewerbehalle auch aus dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau entwickelt werden.

Ferner tangieren entsprechend dem Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Rheinmünster-Lichtenau eine 20 kV-Freileitung und eine A 250-Abwasserleitung das Plangebiet.

ße „Maierhof“ auf Gemarkung Rheinau aus erschließbar ist. Das Gelände bietet auch nach Aufgabe der früheren Fensterfabrik und trotz der Nutzung durch mehrere verschiedene Betriebe immer noch eine in sich geschlossene Einheit, die städtebaulich nicht sinnvoll aufgeteilt werden kann – insbesondere nicht entlang der Gemarkungsgrenze, die zum Teil mitten durch bestehende Gebäude hindurchläuft. Da der Gebäudebestand aufgrund der bereits erfolgten Aufwertung und aufgrund der Altlastensituation gerade erhalten werden soll, muss die Planung diesen zugrunde legen und sich an ihm orientieren. Eine nach Gemarkungen getrennte Neuplanung mit funktional und erschließungstechnisch getrennten Gebäudebeständen könnte das nicht gewährleisten.

Die Bildung eines Planungsverbandes zwischen den beiden Standortgemeinden Rheinau und Lichtenau mit Übertragung der Planungshoheit nach § 205 BauGB für ein Baugebiet, das bereits besteht und nur ein einziges Grundstück umfasst, wurde als zu aufwändig verworfen. Die Planungshoheit verbleibt deshalb bei den beiden Standortgemeinden, die aber jeweils nur ihre eigenen Gemarkungen überplanen können, so dass die einheitliche Plankonzeption durch zwei formal getrennte Verfahren mit zwei formal selbstständigen Satzungen umgesetzt werden muss. Bei der Abwägung der gemeinsamen Planzeichnung ist dies jeweils wechselseitig zu berücksichtigen. Die beiden Verfahren sollen deshalb zeitlich parallel und in enger Abstimmung zwischen den beiden Gemeinden durchgeführt werden.



Katasterauschnitt mit Geltungsbereich des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ und Gemarkungsgrenze zwischen der Gemarkung der Stadt Lichtenau (Baden) und der Gemarkung der Stadt Rheinau (ohne Maßstab)

1.5.2 Planverfahren nach § 13a BauGB

Ob ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für den gemeinsamen Bebauungsplan „Maierhof“ durchgeführt werden kann, ist anhand der Prüfkriterien des § 13a (1) BauGB zu bewerten. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Der gemeinsame Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbefläche, die zeitweise brach lag. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand, ist bereits vollständig bebaut und schließt unmittelbar an eine bestehende Straße bzw. an bestehenden Bebauungen an. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheiten handelt es sich auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, um eine gezielte Schaffung von Baurecht bzw. um die Sicherung vorhandener Gewerbeflächen innerhalb des Siedlungskörpers. Darüber hinaus kann im Sinne der Nachverdichtung die bereits vorhandene Erschließungsstraße für das Plangebiet ausgenutzt werden. Das Gewerbegebiet wird nicht an das Siedlungsgebiet angehängt, sondern fügt sich bereits in die vorhandenen Strukturen ein. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB.

Es soll eine überbaubare Grundfläche von ca. 16.640 m² festgesetzt werden, wodurch der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB deutlich unterschritten wird. Es befinden sich derzeit keine weiteren Bebauungsplanaufstellungen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung, so dass nicht durch Anwendung der Kumulationsregel der Schwellenwert überschritten wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Umweltverwaltungsgesetz UVwG BW) unterliegen. Das geplante Vorhaben dient der Bestandssicherung eines Gewerbebetriebs (Schreinereibetriebs) und stellt weder nach UVPG noch nach UVwG BW ein Vorhaben dar, das UVP-pflichtig ist oder einer Vorprüfung des Einzelfalls bedarf. Die ansässigen Holzverarbeitenden Betriebe unterfallen nicht den Nr. 6 ff. der Anlage 1 zum UVPG. Auch das Gewerbegebiet insgesamt unterschreitet den Schwellenwert für die Pflicht-UVP und den Schwellenwert für die UVP-Vorprüfungspflicht nach Nr. 18.5 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG, der mit 20.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche identisch mit dem Schwellenwert des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB ist. Betriebe nach Anlage 1 zum UVwG Baden-Württemberg sind nicht vorgesehen.

Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 nach dem BNatSchG, d.h. FFH- und Vogelschutzgebiete. Der Geltungsbereich des gemeinsamen Bebauungsplans überschneidet sich nicht mit solchen Gebieten und grenzt auch nicht direkt an sie an. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich erst westlich des Renchkanals in ca. 100 m Entfernung, so dass immissionsbedingte Einwirkungen aus dem Plangebiet auf die Schutzgebiete nicht zu erwarten sind, zumal zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten die Landesstraße verläuft, von der deutlich höhere Lärmeinwirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Schließlich sind auf dem Betriebsgelände keine Störfallbetriebe i.S.d. Seveso-III-Richtlinie der EU vorgesehen und auch nicht in der Umgebung vorhanden, die besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG begründen könnten. Auch dieser Ausschlussgrund für die Anwendung von § 13a BauGB ist daher nicht einschlägig.

Da der gemeinsame Bebauungsplan der Bestandssicherung dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung. Die Kriterien für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden vollständig erfüllt. Daher kann der gemeinsame Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden.

Zur Erhöhung der Transparenz wurde auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.5.3 Zeitplan

Die Bebauungsplanverfahren erfolgen nach folgendem Zeitplan:

20.11.2019	Der Gemeinderat der Stadt Rheinau fasst den Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Rheinau des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“.
20.11.2019	Der Gemeinderat der Stadt Rheinau billigt den Vorentwurf für den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Rheinau des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
05.12.2019	Der Gemeinderat der Stadt Lichtenau (Baden) fasst den Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich der Gemarkung der Lichtenau (Baden) des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“.
05.12.2019	Der Gemeinderat der Stadt Lichtenau (Baden) billigt den Vorentwurf für den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Lichtenau (Baden) des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
08.01.2020 - 24.01.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 (1) BauGB (für beide Bebauungsplanverfahren)
Anschreiben vom 07.01.2020 mit Frist bis 10.02.2020	Durchführung der Behördenbeteiligungen gem. § 4 (1) BauGB (für beide Bebauungsplanverfahren)

- 16.12.2020 Der Gemeinderat der Stadt Rheinau billigt den Entwurf für den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Rheinau des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- _____._____._____ Der Gemeinderat der Stadt Lichtenau billigt den Entwurf für den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Lichtenau (Baden) des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- _____._____._____ - _____._____._____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 (2) BauGB (für beide Bebauungsplanverfahren)
- Anschreiben vom _____._____._____ mit Frist bis _____._____._____ Durchführung der Behördenbeteiligungen gem. § 4 (2) BauGB (für beide Bebauungsplanverfahren)
- _____._____._____ Der Gemeinderat der Stadt Rheinau behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Rheinau des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
- _____._____._____ Der Gemeinderat der Stadt Lichtenau (Baden) behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Teilbereich der Gemarkung der Stadt Lichtenau (Baden) des gemeinsamen Bebauungsplans „Maierhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der vorliegende gemeinsame Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbefläche und der Standortsicherung der vorhandenen Betriebe sowie der Sicherung künftiger gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten auch für den Fall betrieblicher Fortentwicklungen oder der Änderung der gewerblichen Betriebstypen.

Innerhalb des Plangebiets sind gegenwärtig (noch) keine Änderungen oder Umnutzungen des Bestands geplant. Dementsprechend wird kein konkretes städtebauliches Konzept für gewerbliche Ansiedlungen vorgelegt. Als Grundlage für den gemeinsamen Bebauungsplan wird das bereits vollständig bebaute und erschlossene Betriebsgelände der ortsansässigen Firma DiPro GbR und ihrer Mieter herangezogen. Deren Schwerpunkt liegt in der Holzverarbeitung. Im Sinne einer langfristigen gewerblichen Nutzbarkeit und Flexibilität werden die zulässigen Nutzungsarten jedoch nicht auf die aktuell ansässigen Betriebe und Branchen beschränkt, sondern es wird Gewerbe allgemein zugelassen, soweit dem keine anderen städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Gebietstyp wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Orientiert an der bestehenden Nutzung 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.

Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen sollen negative städtebauliche Entwicklungen bzw. flächenintensivere und verkehrserzeugende Nutzungen vermieden werden. Insbesondere Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe stehen dem ländlich geprägten Ortsbild von Membrechtshofen 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 tatsächlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden. Tankstellen sind aufgrund des hohen Flächenverbrauchs, der zu erwartenden Immissionen und aufgrund einer zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung nicht zulässig. Der Standort ist aufgrund seiner Lage abseits der Durchgangsstraße für eine Tankstelle auch wirtschaftlich ungeeignet.

Darüber hinaus ist Einzelhandel 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, aber gleichzeitig den produzierenden Betrieben die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

Zugelassen werden sollen in beschränktem Umfang auch betriebsbezogene Wohnungen. Zwar ist das Areal für ein dauerhaftes Wohnen von Betriebsinhabern mit Familien aufgrund der Lärmimmissionen und der vollständigen Versiegelung wenig geeignet. Es besteht auf dem Gelände jedoch bereits ein Gebäude, das ursprünglich als „Gastarbeiterwohnhaus“ für die Fensterfabrik errichtet wurde und eine Wohneinheit enthält. Dieses Haus eignet sich gut für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Hausmeister. Da der Standort am Ortsrand etwas abgelegen liegt und mit zunehmendem Ausbau der Produktion immer hochwertigere Maschinen zum Einsatz kommen und da allgemein die Einbruchskriminalität in Gewerbegebieten zunimmt, soll diese Wohnmöglichkeit bestehen bleiben. Bereits die regelmäßige Präsenz von Personen auch nachts und am Wochenende auf dem Areal senkt das Einbruchrisiko. Außerdem können sich angesichts der Fremdvermietung einiger Gebäude auch am Wochenende Rückfragen der Mieter ergeben, die dann einen Ansprechpartner vor Ort haben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO.

Um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das Ausufernde in die unbebaute Landschaft zu verhindern, wird die Fläche des Gewerbegebiets auf den Bestand beschränkt. Gleichzeitig ist die Fläche im Gewerbegebiet durch eine kompakte Bauweise und durch die Nutzung der Hofflächen für gewerbliche Fahrzeuge wie z.B. Gabelstapler vollständig versiegelt. Um dies bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, wird die zulässige Grundflächenzahl für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 erhöht. Dieser bereits bestehende Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen. Die Versiegelung wird kompensiert durch die unmittelbar angrenzende offene Landschaft. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Ebenso werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Gegen die Begrüpfungspflicht spricht überdies das Altlastenproblem auf dem Areal. Insbesondere wurde bodenschutzrechtlich entschieden, die Fläche im Status „B“ zu belassen. Jedwede Entsiegelung würde das Risiko erhöhen, dass das Niederschlagswasser die Schadstoffe aus den oberen Bodenschichten in das Grundwasser verfrachtet. Auf der vorbelasteten Fläche scheint deshalb die Versiegelung gerade aus Gründen des Gewässerschutzes vorzugswürdig.

Orientiert am Bestand sind zwei Vollgeschosse zulässig. So können neben Hallengebäuden auch beispielsweise dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude mit einem zweiten Vollgeschoss errichtet werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 142 m ü NN entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 14 m, gemessen ab der zeichnerisch gekennzeichneten Straßenhöhe von 128,11 m ü NN. Diese Höhe orientiert sich am Gebäudebestand und lässt nur geringfügige Erweiterungsspielräume in dem weitgehend ebenen Gelände zu, so dass sich auch bei einer Ersatzbebauung für die Bestandsgebäude die Kubaturen und ihre Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht wesentlich ändern.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten, gerade im Bereich der Holzproduktion z.B. Absauganlagen und Spänesilos. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für technische Aufbauten und Bauteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Silos und Antennenanlagen um bis zu 10,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt. Danach sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Bauweise entspricht den Bestandsgebäuden und gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung des Gewerbegebietes. Die über 50 m lan-

gen Gebäude dienen überdies dem Immissionsschutz. Denn die Bebauungsstruktur mit langen Gebäudekörpern, die sich am Rand des Areals um den befahrbaren Innenhof gruppieren, fördert die Selbstabschirmung der betrieblichen Immissionsquellen gegenüber den Nutzungen in der Nachbarschaft.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächenmaße

3.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen weitgehend parallel zur Abgrenzung des Geltungsbereichs zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sichert den Gebäudebestand auf dem Firmengrundstück. Die Grenzabstände wurden so gewählt, dass die Bestandsgebäude innerhalb des Baufensters liegen und gleichzeitig ein Abstand von mindestens ca. 1,0 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden muss.

Zur Freihaltung des Wirtschaftswegs im Osten beträgt der Abstand zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze dort 3,70 m. Nach Süden wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der Bestandsbebauung das Baufenster bis auf 0,50 m Abstand zur Straße Maierhof begrenzt.

Insgesamt wird einerseits für das Plangebiet durch die konkrete Festsetzung von GRZ und Bauweise die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch das großzügige Baufenster hinreichende Spielräume in der Positionierung zukünftiger Gebäude eingeräumt.

3.4.2 Abweichende Abstandsflächenmaße

Alle Gebäude im Geltungsbereich halten gegenüber den Außengrenzen des Plangebiets die bauordnungsrechtliche Abstandsflächentiefe von 0,125 der jeweiligen Wandhöhe auf dem Areal ein. Die beiden großen Hallen an der Nordgrenze und im Nordwesten des Geltungsbereichs halten jedoch auf dem Großteil ihrer Gebäudeseiten zu den Außengrenzen die Mindestabstandsfläche von 2,5 m nach § 5 (7) Satz 2 LBO nicht ein, sondern unterschreiten diese zum Teil erheblich. An der engsten Stelle beträgt der tatsächliche Abstand nur 1,16 m. In geringfügigem Umfang unterschreitet auch das Mitarbeiterwohngebäude im westlichen Teil des Areals die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen. Im Süden und Osten liegen die Abstandsflächen zum Teil auf öffentlichen Verkehrsflächen, reichen jedoch nicht über deren Mitte hinaus und sind somit bauordnungsrechtlich zulässig.

Um alle Gebäude bauordnungsrechtlich rechtmäßig weaternutzen zu können und auch Nutzungsänderungen, Sanierungen, Wärmedämmungen u.a. zu ermöglichen, sollen die bereits vorhandenen Abstandsflächenunterschreitungen als zulässig festgesetzt werden. Der Bebauungsplan reduziert deshalb die Mindestabstandsfläche gegenüber den Außengrenzen des Geltungsbereichs auf 1 m. Diesen Mindestabstand halten alle Gebäude ein, so dass sie bauordnungsrechtlich rechtmäßig weiter- und auch umgenutzt werden können.

Diese Reduzierung ist städtebaulich begründet. Denn das primäre Ziel des Bebauungsplans „Maierhof“ besteht darin, die infolge der Insolvenz der früheren Fensterbaufabrik zunächst gar nicht und dann ohne gesicherte baurechtliche Grundlage wiedergenutzten Gewerbeflächen und Gebäude dauerhaft nutzbar zu halten und dies rechtlich abzusichern. Wesentlich dafür ist die Erhaltung der vorhandenen Gebäudesubstanz, die infolge umfangreicher Investitionen der neuen Eigentümer in den vergangenen Jahren bereits schrittweise saniert, den aktuellen Brandschutzanforderungen angepasst und dadurch erheblich aufgewertet wurde. Außer dem Werterhalt spricht gegen einen baldigen Abbruch der Bestandsgebäude und deren Ersetzung

durch abstandsflächenkonforme Neubauten auch, dass hierdurch in den Untergrund eingegriffen werden müsste, was eine sehr aufwändige Sanierung der Altlast unter dem Areal auslösen könnte, die momentan weitgehend überbaut ist. Das würde die Wirtschaftlichkeit des gesamten Konversionsprojektes gefährden.

Die Festsetzung dient daher vor allem dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 (5) Satz 5 BauGB und der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB. Diese Ziele greift § 13a BauGB, auf dessen Grundlage das Verfahren geführt wird, wieder auf. Sie kennzeichnen typischer Weise einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Mit den Interessen der Nachbarn ist die Festsetzung der Abstandsflächenunterschreitung vereinbar. Die Unterschreitungen durch das Mitarbeiterwohngebäude sind marginal und werden im Wesentlichen nur durch eine vorgebaute Treppe verursacht. Da das Gebäude nördlich des weiteren Wohngebäudes außerhalb des Plangebiets steht, ist auch nicht mit einer relevanten Verschattung oder sonstigen Verlusten von Belichtung, Belüftung und Besonnung zu rechnen. Diese Unterschreitungen wären wohl auch nach § 6 (3) LBO zulässig. Dann kann ihre Festsetzung nicht unverhältnismäßig zu Lasten der Nachbarn sein.

Die beiden großen Hallen im Norden und Westen, die die gesetzliche Mindestabstandsfläche deutlich unterschreiten, befinden sich schon seit mehreren Jahrzehnten an ihren Standorten, ohne dass die bestehende Abstandsflächenunterschreitung je gerügt wurde. Es ist davon auszugehen, dass Abwehrrechte der Nachbarn gegen die bisherige Abstandsflächenunterschreitung verfristet oder zumindest verwirkt sind. Die angrenzenden Flächen sind auf Gemarkung Muckenschopf und auf Gemarkung Memprechtshofen jeweils dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und werden ausschließlich agrarisch genutzt (Ackerbau bzw. Streuobstwiese). Die westliche Streuobstwiese erhält weiterhin volle Süd- und Westsonne, so dass die Verschattungswirkung der relativ hohen Halle im Nordwesten des Plangebiets den Obstbau nicht wesentlich beeinträchtigt. Die nördlichen Flächen werden nur ackerbaulich genutzt. Die nördliche Halle ist allerdings deutlich niedriger, so dass auch ihr Schattenwurf nach Norden nicht stark ausfällt und allenfalls Randbereiche des Ackers durch Schattenwurf geringfügig beeinträchtigt, wie dies z.B. eine gewöhnliche Feldhecke von einigen Metern Höhe auch verursachen könnte. Wesentliche Beeinträchtigungen für die Nutzung der benachbarten Agrarflächen gehen von den Bestandsgebäuden daher nicht aus. Andernfalls wäre dies bereits in der Vergangenheit moniert worden. Der städtebaulich gewünschte Erhalt und die Weiternutzung einschließlich der Umnutzungsmöglichkeit der Bestandsgebäude wirken daher in der Abwägung deutlich höher als möglicherweise geringfügig durch eine zusätzliche Verschattung beeinträchtigte landwirtschaftliche Nutzungsinteressen der Nachbarn.

Überdies wird die Festsetzung im Interesse der jeweiligen Nachbarn nicht unbefristet getroffen. Sie gilt nur für die Bestandsgebäude und deren mögliche Umnutzung, nicht aber für Ersatzbauten und Neubauten nach einem Abriss der Bestandsgebäude. Diese müssten sich dann an die regulären Abstandsflächentiefen der LBO halten.

Auch im Fall einer künftigen Bebaubarkeit der Nachbarflächen außerhalb des Plangebiets wären deren geringfügigen Beeinträchtigungen durch die Abstandsflächenunterschreitung noch hinzunehmen. Nördlich des Geltungsbereichs auf Gemarkung Muckenschopf lässt sich eine Bebauung der angrenzenden Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit auf lange Zeit ausschließen, weil der Standort aus Sicht von Muckenschopf isoliert am Rande der Gemarkung liegt. Selbst wenn die Gemeinden Rheinau und Lichtenau den Plan verfolgen sollten, einen interkommunalen Gewerbestandort

entlang der Gemarkungsgrenze auszubauen und diesen zusätzlich zur Straße „Maierhof“ an die Landesstraße im Westen anzubinden, könnte das Abstandsflächenproblem gelöst werden, indem eine neue Erschließungsachse nördlich parallel zum Bestandsgebäude im Geltungsbereich gelegt wird. Dann lägen die Abstandsflächen künftig nach § 5 (2) Satz 2 LBO auf einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Auf Gemarkung Membrechtshofen ist es zwar wahrscheinlicher als auf Gemarkung Muckenschopf, dass die Außenbereichsflächen zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und der Häuserzeile entlang der Landesstraße eines Tages ebenfalls durch einen Bebauungsplan geschlossen werden. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Abstandsflächenunterschreitung auf die künftig dort geplanten Nutzungen gibt es jedoch mehrere planerische Möglichkeiten, so z.B. die Festsetzung von Grünflächen/Ausgleichstreifen oder auch die Festsetzung einer Erschließungsstraße parallel zur Grundstücksgrenze, so dass die Abstandsflächen dann zulässiger Weise auf der Straße zu liegen kämen.

Die Beeinträchtigungen der Nachbarn sind daher nicht erheblich und auch nicht auf ewig festgeschrieben, sondern nur solange, wie die Bestandsgebäude erhalten bleiben. Diese geringfügigen Beeinträchtigungen treten in der Abwägung hinter die gewichtigen städtebaulichen Interessen, das Planungsziel der gewerblichen Flächenkonversion und die für deren Realisierung notwendige Beachtung der ökonomischen Interessen der Eigentümer am Erhalt der Bestandsgebäude zurück.

3.5 Nebenanlagen und Stellplätze

Zur effizienten Ausnutzung von Grund und Boden sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Gewerbegebiet bzw. auch außerhalb des Baufters zulässig.

3.6 Ökologische Maßnahmen

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zur offenen Landschaft 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.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der östlichen Grenze im Plangebiet verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der der Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke dient. Um auch zukünftig diese Erschließung zu sichern, wird festgesetzt, dass ein Fahrrecht grundbuchrechtlich als Dienstbarkeit zu sichern ist.

Die Breite dieses Fahrrechts (3,70 m) entspricht der Vermessung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs.

4 IMMISSIONEN

4.1 Lärmimmissionen

4.1.1 Gewerbelärm

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik aus Freiburg hat im Jahr 2020 die Schallimmissionen, die auf die umliegende Bebauung einwirken, untersucht und beurteilt. Hierfür wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Es wurden für die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung die Richtwerte für Mischgebiet von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.

Innerhalb des Plangebiets betragen die Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung durch die bestehende Nutzung bis 60 dB(A) tags und bis 27 dB(A) nachts. Für Mischgebiete werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit eingehalten. Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird die Forderung der TA lärm erfüllt.

Durch die Beibehaltung der Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das aktuell wirksame Maß hinausgehen. Tatsächlich haben sich die Emissionen vor kurzem durch eine neue und leisere Späneabsauganlage sogar verbessert. Schallschutzmaßnahmen sind keine erforderlich. Sollten sich künftig Betriebe ansiedeln oder Bestandsbetriebe so erweitern, dass die Richtwerte überschritten würden, muss und kann dies im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch Schutzauflagen geregelt werden.

4.1.2 Verkehr

Mit der vorliegenden Planung sollen die bestehenden Produktionsflächen rechtlich gesichert werden. Damit wäre eine Erhöhung der Produktionsleistung theoretisch möglich. Dennoch ist keine erhebliche Zunahme des gewerblichen Verkehrs (insbesondere Lkw-Verkehr) im Vergleich zur früheren Nutzung zu erwarten. Denn schon durch den ehemaligen Fensterbaubetrieb mit ca. 220 Mitarbeitern kam es nicht zu verkehrlichen Konflikten bzgl. der An- und Abfahrt. Dass eine solche Mitarbeiterzahl wieder erreicht wird, ist angesichts der zunehmenden Automatisierung der Produktion nicht zu erwarten. Auch die Warenanlieferungen und Warenablieferungen werden sich im Volumen auch bei Vollauslastung gegenüber früher nicht wesentlich erhöhen. Insgesamt ist deshalb im Vergleich zur Zeit der Fensterbaufabrik eher von einer Verkehrsabnahme statt von einer Verkehrszunahme auszugehen.

Verkehrlich ist das Betriebsgelände über die Gemeindestraße „Maierhof“, welche zur L 75 bzw. zur abgestuften B 36 führt, erschlossen.

4.2 Altlasten

Das Betriebsgelände ist infolge der früheren Fensterbaufabrik mit Altlasten belastet, insbesondere mit typischen Schadstoffen aus der Imprägnierung von Holz (PCP, Lindan). Diese konzentrieren sich auf die nördlichen und nordwestlichen Teile des Betriebsgeländes und befinden sich im Schwerpunkt unterhalb der Gebäude, in denen früher die Tauchbecken für die Imprägnierung der Fensterrahmen betrieben wurden, sowie in den angrenzenden Bereichen des Innenhofs. Die Altlasten wurden zwischen den Jahren 2011 und 2013 in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde beim LRA Offenburg gutachterlich untersucht, einschließlich mehrjähriger Messreihen zur Grundwasserbelastung bei unterschiedlichen Pegelständen. Anfang 2014 wurde entschieden, dass kein akuter Sanierungsbedarf besteht.

Das Betriebsgelände ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Nach aktuellem Stand der Planung sind keine Änderungen an den vorhandenen baulichen Anlagen

zu erwarten. Insbesondere ist keine Unterkellerung geplant. Qualitative Nutzungsänderungen z.B. durch einen höheren Wohnanteil sind angesichts des festgesetzten Gewerbegebiets und des Ausschlusses der Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Mögliche Nutzungsänderungen durch die Ansiedlung von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben anderer Branchen sind zulässig, führen aber auch grundsätzlich nicht zu einer anderen Bewertung der Altlastenrelevanz, soweit die Produktionsprozesse keine Auswirkungen auf den Untergrund haben. Dies wird in den jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen sein, begründet aber keinen präventiven Ausschluss anderer Branchen im gemeinsamen Bebauungsplan. Eine dezentrale Niederschlagsentwässerung bzw. -versickerung wird nicht zugelassen. Wie auch im Bestand muss das anfallende Oberflächenwasser in den Vorfluter (Renchkanal) eingeleitet werden.

Im Ergebnis besteht kein akuter Sanierungsbedarf und auf Ebene des Bebauungsplans insofern kein Handlungsbedarf. Die Altlasten können im Boden belassen werden. Für den gemeinsamen Bebauungsplan ergeben sich keine festzusetzenden Schutzmaßnahmen. Der Altlastenstandort wird auf Grundlage des die Altlastenuntersuchung abschließenden Bescheids des LRA Offenburg vom 17.01.2014 als Hinweis wie folgt in die Bauvorschriften aufgenommen.

„Der Altstandort „Fa. Anthonj/ Fensterbau“, Maierhof 10, 77866 Rheinau-Memprechtshofen, Flst.Nr. 387/1,376, 351, wird auf Grundlage einer „Fachtechnischen Kontrolle“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“ in „B=Belassen zur Wiedervorlage“ - Kategorie „Gefahrenlage hinnehmbar (Brot)“ eingestuft.

Die Kategorie „Gefahrenlage hinnehmbar“ bedeutet, dass für die Gesamtfläche bezüglich des o.g. Wirkungspfad zwar ein Grundwasserschaden und damit eine Altlast festzustellen ist, jedoch im Rahmen der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von weiteren Maßnahmen auf Basis von § 4 (7) der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Der festgestellte Grundwasserschaden ist lokal begrenzt, weist nur eine geringe Schadstofffracht auf und ist damit ordnungsrechtlich tolerierbar.

Diese Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bewertungsrelevante Sachverhalte (Eingriffe in den Untergrund, Entsiegelung, Bebauung, Umwandlung in höherwertige Nutzung) einen weiteren Handlungsbedarf zur Folge haben können.“

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird das gesamte Firmenareal gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

4.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Östlich, nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Daher wird der Hinweis in die Bauvorschriften aufgenommen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

Von erheblichen immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten ist weiterhin nicht auszugehen, da die Bestandsgebäude bereits so angeordnet sind, dass nicht mit einer Gefährdung durch Spritzmittelabdrift zu rechnen ist. Der ca. 2,50 m breite Bereich zwischen den Bestandsgebäuden und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird derzeit und voraussichtlich auch zukünftig nicht als dauerhafter Aufenthaltsbereich genutzt.

5 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet (Quelle: Geoportal LUBW; Stand: Februar 2019; ohne Maßstab)

Wie auf der Abbildung ersichtlich, wird der westlich des Plangebiets verlaufende Renchkanal (Überflutungsfläche HQ10) durch Hochwasserschutz-einrichtungen so geschützt, dass der Geltungsbereich des gemeinsamen Bebauungsplans nicht vom Hochwasser betroffen ist.

Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht daher nicht erforderlich.

Da der Rhein ca. 2,5 km entfernt liegt, ist der HQ-100-Bereich westlich des Renchkanals so zu interpretieren, dass es sich dabei um das Hochwasserrisiko des Renchkanals und nicht des Rheins handelt. Das bedeutet, dass die Dammkrone des westlichen Renchkanaldamms niedriger liegt als die östliche Dammkrone, so dass jegliches Hochwasser des Renchkanals sich in die praktisch unbesiedelten Flächen westlich in Richtung Rhein ausbreiten könnte. Damit entstünde dort so viel Retentionsfläche, dass eine Überschwemmung des Ostdammes sehr unwahrscheinlich ist. Demnach ist nicht zu befürchten, dass auch die Nachkartierung der LUBW substantielle Änderungen für das Plangebiet mit sich bringen wird.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Fassaden, Dächern, Werbeanlagen 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.

6.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung orientieren sich am Gebäudebestand des Firmengeländes. Die Fassaden- und Dachgestaltung gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude, einschließlich Garagen und Carports, und dient der harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Vorzüge bereits starken Einzug in die Gemeinden erlangt. Die umfangreichen Dachflächen im Plangebiet bieten ein hohes Potenzial für die Sonnenenergiegewinnung, weshalb sie am Gebäude zulässig sind. Zur Freihaltung der wertvollen Hof- und Bauflächen werden sie außerhalb der Gebäude ausgeschlossen.

6.2 Webeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Größe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren. Um einen dem ländlichen Ortsbild von Memprechtshofen entgegen stehenden Werbewildwuchs zu vermeiden, werden Einschränkungen für Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden auch freistehende Werbeanlagen in ihrer Höhe eingegrenzt. Fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen werden zum Schutz der umliegenden Wohnbausiedlung und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs ausgeschlossen.

6.3 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen werden Freileitungen nicht zugelassen.

6.4 Umgang mit Niederschlagswasser

Derzeit wird das Niederschlagswasser auf der Westseite des Betriebsgeländes in einen Graben eingeleitet, der dann unter der Hornisgrindestraße hindurch direkt in den Renchkanal als Vorfluter führt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich anzustreben, kann aber aufgrund der Altlastensituation im Boden des Betriebsgeländes hier nicht realisiert werden. Deshalb soll das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen weiterhin an der Grundstücksgrenze in den Vorfluter eingeleitet werden.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Umweltbeitrag

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit von einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt und abgewogen werden.

Parallel zum gemeinsamen Bebauungsplan wurde durch das Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg ein Umweltbeitrag erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet

einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Insbesondere stellt der Umweltbeitrag die Bestandssituation und die Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung dar.

Der gemeinsame Bebauungsplan dient dazu, den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern. Es sind vorerst keine Änderungen an den vorhandenen baulichen Anlagen und den Nutzungen zu erwarten. Es wird zudem keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen oder neu versiegelt. Daher enthält der Umweltbeitrag keinen Grünordnungsplan oder Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbeitrag bestätigt, dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umweltbelange auszugehen ist.

7.2 Artenschutz

Zusätzlich zum Umweltbeitrag wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung durchgeführt. Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen im Plangebiet wurden die Gruppen der Vögel, Fledermäuse und Eidechsen ermittelt. Bei der Beibehaltung der betrieblichen Nutzung in den bestehenden Gebäuden ist von keinen Beeinträchtigungen für die potenziell vorkommenden Arten auszugehen.

Sollten Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen oder ein Abriss von Gebäudeteilen durchgeführt werden, ist im Rahmen dieser Planungen eine Untersuchung auf das Vorkommen relevanter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen. Stellt sich heraus, dass relevante Arten von den geplanten Baumaßnahmen betroffen wären, ist zum Bauantrag ein Nachweis einzureichen, dass geeignete Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen umgesetzt worden sind. Dies wurde vollständig als Hinweis in den gemeinsamen Bebauungsplan aufgenommen.

8 BRANDSCHUTZ

Ein Brandschutzgutachten mit Fluchtwegen, Brandschutzabschnitten etc. wurde bereits durch das Ingenieurbüro für Brandschutz Steppacher erarbeitet. In Abstimmung mit dem LRA Ortenaukreis wurden die brandschutztechnisch gebotenen Maßnahmen festgelegt und ein Umsetzungsplan vereinbart, der bereits weitgehend abgearbeitet ist. Es wurde auch abgestimmt, dass die brandschutztechnischen Maßnahmen mit den Anforderungen des Artenschutzes vereinbar sind, z.B. durch die Freihaltung von Einfluglöchern für Vögel/Fledermäuse bei brandschutztechnischen Fassadendämmungen. Im gemeinsamen Bebauungsplan ist deshalb davon auszugehen, dass der Brandschutz gewährleistet werden kann und kein Hindernis zur Verwirklichung des gemeinsamen Bebauungsplans darstellt. Auf Festsetzungen zum Brandschutz wird im gemeinsamen Bebauungsplan daher verzichtet.

BEGRÜNDUNG

Seite 24 von 24

9 KENNZIFFERN

Gewerbegebiete (Nettobauland)	ca. 20.800 m ²
Teilbereich der Gemarkung der Stadt Rheinau	ca. 15.440 m ²
Teilbereich der Gemarkung der Stadt Lichtenau (Baden)	ca. 5.360 m ²
Gemeinsamer Geltungsbereich (insgesamt)	ca. 20.800 m²

10 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der Planungsbegünstigte Grundstückseigentümer. Da das Plangebiet vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist, entstehen keine Erschließungskosten.

11 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des gemeinsamen Bebauungsplanes ist sind keine Bodenordnungsmaßnahmen und kein Fortführungsnachweis erforderlich.

Stadt Rheinau, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Michael Welche

Der Planverfasser

Stadt Lichtenau (Baden), den

Bürgermeister
Christian Greilach