

Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 13.....

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan "Kirchkopf" und**
 - **den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
- der Stadt Rheinau - Freistett**

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" wurde 2006 als Satzung beschlossen.

Er umfasst Gewerbe- und Industrieflächen im Norden von Rheinau-Freistett mit einer Gesamtfläche von ca. 81 ha - einschließlich der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen sowie der noch unbebauten Bereiche im Südwesten längs der L 87 und im Nordosten südlich des künstlich angelegten Sees.

Der Bebauungsplan i.d.F. vom 14.06.2006 wurde nach Satzungsbeschluss vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

2011 wurde die Genehmigung des Bauantrags eines Lebensmitteldiscounters auf Erweiterung vom Landratsamt Ortenaukreis versagt. Daraufhin klagte das Einzelhandelsunternehmen unter anderem mit dem Hinweis auf die Nichtigkeit des Bebauungsplans "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf".

Vom Verwaltungsgericht Freiburg wurde nach mündlicher Verhandlung vom 17.07.2014 festgestellt, dass der Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" nichtig ist, da er gegen § 17 BauNVO 1990 verstoße. Damit sind Bauvorhaben im bebauten Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauvorhaben in den unbebauten Erweiterungsflächen des Bebauungsplans im Südwesten und Nordosten aber liegen im "Außenbereich" und sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Diese in den Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" einbezogenen Randbereiche sind für die gewerbliche Entwicklung der Stadt Rheinau unverzichtbar.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Rheinau als Gewerbe- und Industriestandort ist es erforderlich, diese Flächen als Bauland auszuweisen, um auf Nachfrage kurzfristig Bauland für ansiedlungswillige Betriebe bieten zu können.

Südlich der Straße "Am Glockenloch" wurde in den letzten Jahren eine Fläche von ca. 3,9 ha von der Fa. Zimmer bebaut. Diese plant aktuell eine Erweiterung des Betriebes auf die südlich angrenzenden Flächen. Diese gelten aber derzeit als Außenbereich.



Deshalb wird der Bebauungsplan "Kirchkopf" aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der ursprünglich im Bebauungsplan "Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf" enthaltenen Flächen zu schaffen. Damit kann die künftige Entwicklung der Fa. Zimmer gesichert werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

2 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchkopf" umfasst insgesamt ca. 12,544 ha. Dabei wurden die vorhandenen Anlagen und Flächen der Fa. Zimmer südlich der Straße Am Glockenloch mit einbezogen. Die Erweiterungsfläche im Süden umfasst ca. 8,575 ha.

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Gewerbe- und Industriegebietes von Rheinau an der L 87 und der Straße Am Glockenloch.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flst.Nrn. 5908 (Weg als südliche Begrenzung), 5930, 5931 (Teilfläche), 5932, 5934 (Teilfläche), 5935, 5936, 5937, 5938 (Teilfläche Weg im Westen) und Flst.Nr. 5930/1 (bebautes Firmengelände) sowie der Weg im Osten (Teilfläche von Flst.Nr. 5909).

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebiets ist dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Das nördlich angrenzende bestehende Gewerbe- und Industriegebiet ist bereits im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" eingetragen, ebenso wie die bereits bebauten Flächen südlich der Straße Am Glockenloch.

Im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" von 2017 ist Rheinau als Unterzentrum ausgewiesen.

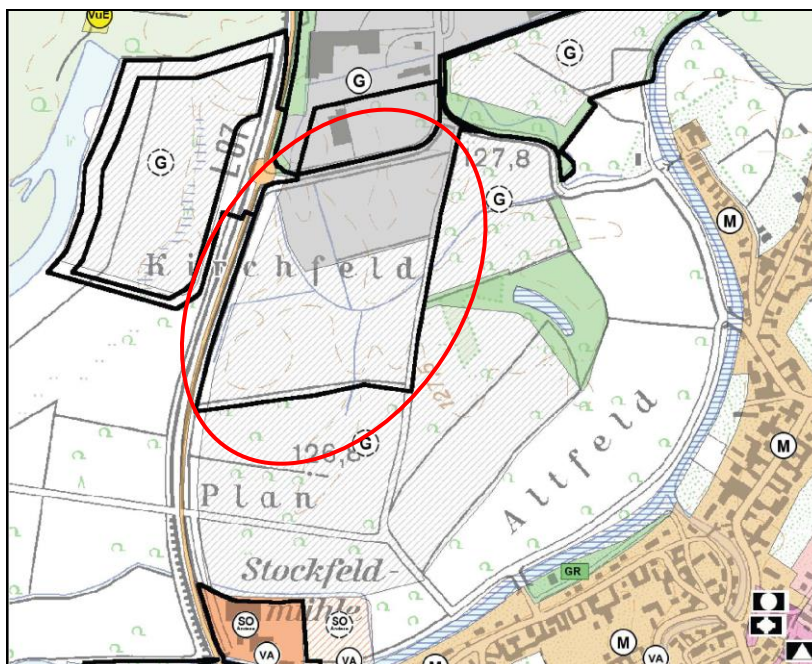
Rheinau ist darüber hinaus als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) ausgewiesen.

Rheinau ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe) in der Kategorie C ausgewiesen.

Im Hinblick auf die Bedeutung von Rheinau als Industriestandort ist es aber erforderlich neue Flächen auszuweisen, um auf Nachfrage kurzfristig Bauland für ansiedlungswillige Betriebe bieten zu können.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen aus.



Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinau entwickelt und entspricht somit § 8 (2) BauGB. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich!

4 Derzeitige Nutzung

Von den auszuweisenden Flächen von insgesamt ca. 12,552 ha werden ca. 3,969 ha bereits von der Firma Zimmer genutzt. Die übrigen Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben, so dass Schwierigkeiten bei der Erschließung und Bebauung aus topographischen Gründen nicht zu erwarten sind.

Bei den noch ungenutzten Flächen handelt es sich bis auf die vorhandenen Wirtschaftswege und die Entwässerungsgräben mit begleitenden Anpflanzungen um Ackerflächen.

5 Planungskonzept

Die bebauten und unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei werden vorhandene Biotope, Grünstrukturen und Gewässer gemäß den Aussagen des Umweltberichts berücksichtigt.

Diesbezüglich erforderliche artenschutzrechtliche Prüfungen wurden vom Büro Spang.Fischer.Natzschka ermittelt und in die Offenlagefassung des Bebauungsplans und den Umweltbericht aufgenommen.

Die erforderlichen Festsetzungen wurden auch in den Zeichnerischen Teil aufgenommen.

Die Erschließung der Fa. Zimmer erfolgt von Norden über die Straße Am Glockenloch. Der Wirtschaftsweg im Osten des Planungsgebietes wird im Norden ausgebaut mit Zufahrt auf das Betriebsgelände. Eine Erschließung der südlichen Bauflächen über diesen Wirtschaftsweg erfordert aufgrund der ausgewiesenen Grünflächen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans. Eine innere Erschließung der Bauflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt, da die Flächen von der Fa. Zimmer über betriebsinterne Straßen erschlossen werden.

Im wesentlichen ist beabsichtigt, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse: IV
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 2,4
- zulässige Wandhöhe: max. 15 m
- zulässige Firsthöhe: max. 15 m + 5,5 m
- Bauweise: abweichende Bauweise, Gebäudelänge über 50 m
- Grünflächen zur äußeren Eingrünung, als Distanzfläche zur L 87 und längs der Wassergräben
- Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen, den Artenschutz und als Standort für Photovoltaikanlagen
- Eingrünungsmaßnahmen/Erhaltungsmaßnahmen
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahmen zum Lärmschutz

Hochwasserschutz

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen $> HQ_{100}$ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ_{100} an den Brücken.

In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Nach § 78b WHG handelt es sich bei HQ_{extrem} -Flächen um Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Für diese Risikogebiete gilt bei Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen, dass insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

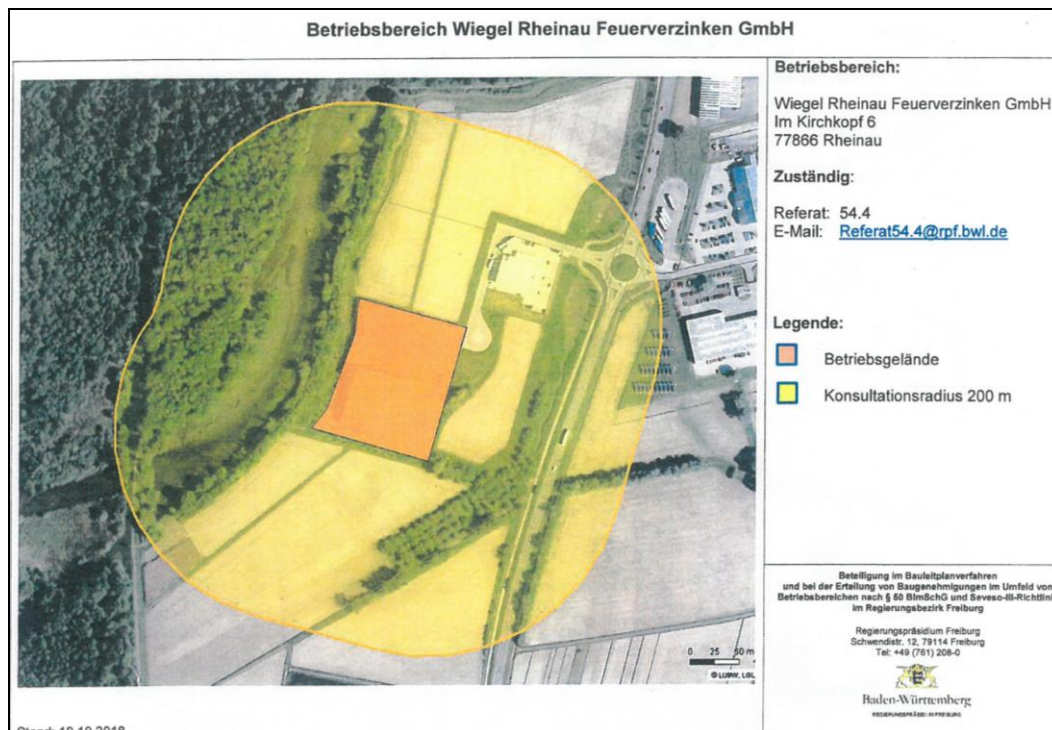
1. Die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Nach Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie muss zwischen einem Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen ein angemessener Sicherheitsabstand bestehen.

Wie dem nachfolgenden Plan zu entnehmen ist, reicht der Konsultationsradius des Betriebes "Verzinkerei Wiegel" vom westlich angrenzenden Gewerbegebiet in den Bereich des Bebauungsplans "Kirchkopf" hinein

Planausschnitt: Störfallbetriebe im Ortenaukreis



(Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, 2018)

Betriebsbereich nach Störfallrecht

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Wiegel befindet sich ein Betriebsbereich der unteren Klasse entsprechend § 2 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Entsprechend § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine Nutzung vorgesehenen Flächen einander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf Schutzobjekte, soweit wie möglich vermieden werden. Das Abstandsgebot vom v. g. Betriebsbereichen zu Schutzobjekten hat seine Grundlage in Art. 13 der Seveso III Richtlinie.

Der angemessene Sicherheitsabstand i.S.d. (§ 3 Abs. 5c BImSchG) vom Betriebsbereich der Fa. Wiegel zu einer schutzbedürftigen Nutzung (Schutzobjekt) ist nicht bekannt und wird i.d.R. durch Erstellen eines Gutachtens bestimmt.

Wenn die konkret geplante Nutzung und damit die Schutzbedürftigkeit im Konsultationsradius bekannt ist, muss gutachterlich geprüft werden, ob diese Nutzung an dieser Stelle zulässig ist.

Fachbeitrag Schall¹

1. Gewerbelärm

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblichen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schall-emittierenden Teilfläche im Plangebiet (Zusatzbelastung) wurde ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

Teilfläche	LEK,T in dB(A)/m ² tags	LEK,N in dB(A)/m ² nachts
GE Nord	62	45
GE Süd 1	61	46
GE Süd 2	62	45

Emissionskontingente der Teilflächen

2. Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei freier Schallausbreitung die für das Gewerbegebiet maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet im Beurteilungszeitraum Tag bei Pegeln von bis zu 64 dB(A) eingehalten und nur im westlichen Teil des Plangebietes entlang der L 87 im Beurteilungszeitraum Nacht bei Pegeln von bis zu 57 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten werden.

¹

Fachbeitrag Schall, Juli 2018, Modus Consult, Bruchsal

Zum Schutz des Plangebietes besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Anordnung einer Lärmschutzwand entlang der L 87. Allerdings handelt es sich bei einem Gewerbegebiet um die am wenigsten störempfindliche Gebietskategorie, die im Gegenteil selbst ein Störpotential aufweist. Das heißt, dass es schutzwürdigen Nutzungen im GE im Sinne der DIN 18005 zumutbar ist, Außenpegeln von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm ausgesetzt zu sein. Da solche Pegel das Niveau der zulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehr am Tag knapp erreichen, in der Nacht jedoch deutlich überschreiten, kann daraus geschlossen werden, dass das Schutzziel der Nutzungen eher im Innenraum, als an der Fassade gesehen wird. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob es sinnvoll ist, eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Landesstraße zu errichten, die jedoch keinen Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des gebietseigenen Gewerbelärms bieten kann.

Auf diesen Zusammenhang geht die Festsetzung im Bebauungsplan im Besonderen ein, indem diese – bei der Festlegung der für die Dimensionierung der passiven Maßnahmen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 – die zulässigen Immissionen aufgrund des Gesamtlärms des Verkehrs- und Gewerbelärms berücksichtigt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf.R ¹ _{w,res} des Außenbauteils in dB		
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	Einzelfestlegung	50	45
VII	> 80	Einzelfestlegung	Einzelfestlegung	50

Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1, Tab. 7 vom Juli 2016

Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind im Fachbeitrag Schall von Modus Consult zu finden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Im gesamten Planungsgebiet werden Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) als Ausnahme zugelassen, da nicht auszuschließen ist, dass der Betriebsinhaber bzw. Aufsichtspersonen vor Ort erforderlich sind. Es wird aber max. 1 Wohnung je Gewerbebetrieb zugelassen. Es ist jedoch in jedem Einzelfall durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass durch geeignete Schallschutzmaßnahmen dauerhaft sichergestellt ist, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen. Außerdem soll das Gewerbegebiet gezielt den heimischen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Deshalb werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung ausreichender Kapazitäten an Gewerbegrundstücken und zur Verhinderung möglicher Einzelhandelsagglomerationen werden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet gesteuert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente vorzunehmen. Die nördlich der Straße "Am Glockenloch" (außerhalb des Geltungsbereichs) vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (u. a. Aldi, Lidl), welche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten, genießen jedoch Bestandsschutz.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich denkbar.

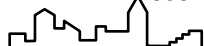
Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau 2015, GMA²:

"GMA-Gliederung für die Stadt Rheinau nach zentren-/ nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht-zentrenrelevante Sortimente
<p>zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren - Blumen - Tiere, Tiernahrung, Zooartikel - Kunst, Antiquitäten - Baby-, Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren - Foto, Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe - Teppiche (ohne Teppichböden) - Musikalien - Uhren, Schmuck - Spielwaren, Sportartikel 	<ul style="list-style-type: none"> - Möbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Gartenmöbel, Sanitär-/ Badeinrichtung, Matratzen - Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke - Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) - Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Pflanzen und Zubehör, Gartenwerkstoffe, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel, Sportgroßgeräte (z.B. Surfboards, Fahrräder, Fitnessgeräte) - Autozubehör - Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse - Büroorganisation, Computer
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensmittel, Getränke - Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren 	

GMA-Empfehlungen 2015 in Anlehnung an Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Teilfortschreibung 2009

² Einzelhandelskonzept für die Stadt Rheinau, GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 71638 Ludwigsburg v. 07.05.2015



Mit diesen Festsetzungen bestehen für Städte und Gemeinden Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen innenstadtrelevante Sortimente in den Randbereichen auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken oder weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe Bestandsschutz genießen."

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Damit wird auch eine Störung und Gefährdung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand und dem Ziel nach einer intensiven Eingrünung ergeben.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Angaben im Planteil als Maximalwert festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet wird die zulässige Wandhöhe auf 15 m begrenzt.

Der untere Bezugspunkt wurde in Anpassung an das Niveau der Straße Am Glockenloch festgelegt - bezogen auf NN. Die angrenzenden Wege im Norden, Osten und Süden liegen bis zu ca. 1,00 m tiefer, die L 87 im Westen liegt etwas höher.

5.3 Bauweise

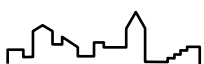
Im gesamten Gebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit können im Einzelfall auch Baukörper von über 50 m Länge errichtet werden.

5.4 Grünordnerische Maßnahmen

Die gewerblichen Bauflächen werden im Süden, Westen und Osten eingefasst von Gewässern. Zu diesen werden entsprechende Abstände eingehalten.

Der am südlichen Rand des Planungsgebiets verlaufende Entwässerungsgraben wird durch die Ausweisung von Grünflächen gesichert.

Auch im Westen und Osten wurden die Entwässerungsgräben längs der Wirtschaftswege zur Absicherung von öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten eingefasst.



Damit stehen Flächen zur Erhaltung bzw. Förderung des naturnahen Umfeldes entlang des Gewässers - einschließlich eines standortgerechten Uferbewuchses zur Verfügung.

Längs der L 87 werden umfangreiche Grünflächen mit über 30 m Tiefe ausgewiesen. Diese dienen der äußeren Eingrünung des Gewerbegebiets, dem Arten- und Gewässerschutz sowie als Abstand zur Landesstraße.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbericht detailliert beschrieben und dienen auch dem erforderlichen Ausgleich.

Dachbegrünung

Gemäß Ziff. 15.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist vorgegeben, dass 50 % der neuen Dachflächen mit bis zu 7° Dachneigung zu begrünen sind.

Bei Abweichung von dieser Festsetzung liegt kein Befreiungstatbestand vor. Eine Abweichung ist nur möglich, wenn dies ausdrücklich in den Festsetzungen vorgesehen wird.

Da im Einzelfall, z.B. technisch bedingt, die grundsätzlich geforderte Dachbegrünung nicht realisierbar ist, wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Abweichung vorgesehen, wenn ein entsprechender Ausgleich gemäß der Ökokontoverordnung über ein Fachbüro im Rahmen des Bauantragsverfahrens etc. nachgewiesen wird.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird nur ein grober Rahmen im Hinblick auf die Dachneigung vorgegeben. Innerhalb der Grenzwerte kann der Bauherr seine Vorstellungen realisieren.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der gewerblichen Grundstücke wird lediglich bezüglich der Einfriedungen, der Versiegelung bzw. der gärtnerischen Gestaltung vorgegeben.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird generell eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt. Darüber hinaus wird für Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, Kies) vorgegeben.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des gesamten Planungsgebiets erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz von Norden aus. Ein- und Ausfahrten zu den bebauten Betriebsflächen sind bereits angelegt.

Im Süden des Planungsgebiets könnten die Gewerbeflächen bei Bedarf über die vorhandenen Wirtschaftswege erschlossen werden - dies erfordert aber eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans.



Auf eine weitergehende innere Erschließung der Fläche wird verzichtet, da diese auch bei der Erweiterung der Fa. Zimmer voraussichtlich nicht benötigt wird.

Die erforderlichen betrieblichen Stellplätze sind innerhalb der Gewerbegrundstücke auszuweisen, da die interne Erschließung über innerbetriebliche Wege erfolgt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das bestehende Leitungsnetz in der Straße Am Glockenloch mit Erdgas versorgt.

6.2.1 Entwässerung

Vom Ing.-Büro Zink wurde die Erschließung des Baugebiets Kirchkopf bezüglich der Entwässerung geplant. Im Folgenden sind **Auszüge** aus dem "Erläuterungsbericht mit technischen Berechnungen" zur Entwässerung des Baugebiets Kirchkopf i.d.F. v. 20.07.2018 nachrichtlich übernommen:

1. Allgemeines und Sachverhalt

Die Stadt Rheinau plant im Stadtteil Freistett die weitere Erschließung des Baugebietes Kirchkopf. Die Fläche des geplanten Baugebietes umfasst rund 5,51 ha, welche auf zwei Teilbereiche (GE Süd 1 und 2) entfallen.

Das Baugebiet grenzt im Norden an den bereits erschlossenen Teilbereich GE Nord. Im Westen wird das Baugebiet durch die L87 begrenzt. Südlich und östlich grenzt das Baugebiet an bestehende Feldwege.

Der bereits erschlossene Teilbereich ist vollständig durch die Firma ZIMMER Group genutzt, diese wird auch nun zu erschließenden Teilflächen vollständig belegt.

2. Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Der Planungsbereich ist im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung erfolgt über die in der Straße Am Glockenloch liegenden Kanäle. Die Regenwasserkanalisation hat einen Auslass zu einem östlich der L87 verlaufenden Graben, welcher in den Mühlbach mündet.

Durch das geplante Baugebiet verläuft ein Graben in östliche Richtung, welcher nach ca. 500 Metern ebenfalls dem Mühlbach zufließt.

3. Geplante Entwässerung

3.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Tatsache, dass das gesamte Plangebiet durch die Firma ZIMMER Group genutzt werden wird, welche auch in dem bereits erschlossenen Teilbereich GE Nord ansässig ist, wird das anfallende Schmutzwasser über die bestehenden Schmutzwasseranschlüsse der Firma zu dem Schmutzwasserkanal in der Straße Am Glockenloch abgeleitet.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Firma ZIMMER Group.

3.2 Regenwasser

Das Erschließungsgebiet befindet sich westlich des Mühlbaches, der sowohl für die bestehenden Gräben als auch für das geplante Entwässerungskonzept als Vorfluter dient. Es ist geplant, in den Grünstreifen an den Rändern des Erschließungsgebietes einen Graben anzulegen, der der Ableitung des Niederschlagswassers dient.

Eine Verbindung zu den bestehenden Gräben ist vorgesehen, so dass bei Starkniederschlägen eine möglichst gleichmäßige Belastung des Grabensystems bis zum Vorfluter gewährleistet ist. Die Hauptfließrichtung des geplanten Grabensystems ist jedoch gegen den Uhrzeigersinn um das Baugebiet herum, bei Regenereignissen mit kürzeren Wiederkehrzeiten ist somit keine Mehrbelastung des bestehenden Grabensystems zu erwarten. Der bestehende Graben im Baugebiet entfällt.

Es ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung im Grabensystem mit gedrosselter Regenwasserableitung zum Vorfluter Mühlbach geplant.

3.3 Regenwasserbehandlung

Eine zentrale Regenwasserbehandlung ist nicht vorgesehen. Die Erfordernis und ggf. Art und Umfang einer dezentralen Regenwasserbehandlung vor der Einleitung in den Vorfluter ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

4. Zusammenfassung

Die Stadt Rheinau plant die weitere Erschließung des Baugebietes „Kirchkopf“. Die Erweiterungsflächen GE Süd 1 und 2 schließen unmittelbar an den bereits erschlossenen Teilbereich GE Nord an. Die Erschließung erfolgt im Trennsystem. Die Regenwasserableitung erfolgt zum Mühlbach. Mit einer Gewässerbreite >5 m ist der Mühlbach ein leistungsfähiger Vorfluter.

Die Stadt Rheinau beantragt die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von 500l/s in den Mühlbach.

7 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Untersuchungen wurden in den separaten Fachbeitrag Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgenommen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	12,552 ha
Gewerbegebiete GE, davon	ca.	8,789 ha
- GE-Nord	ca.	3,253 ha
- GE Süd 1	ca.	2,881 ha
- GE Süd 2	ca.	2,655 ha
Verkehrsflächen - öffentlich, incl. Verkehrsgrün	ca.	0,622 ha
Grünflächen	ca.	2,974 ha
davon öffentlich	ca.	2,541 ha
Wasserflächen (Entwässerungsgräben)	ca.	0,167 ha

9 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Freiburg, den 30.09.2016 BU-ba
 30.11.2017 BU-ta
 08.05.2018 BU-ba
 02.07.2018 BU-ba
 11.07.2018 BU-ta
 23.07.2018
 15.04.2019
 20.11.2023
 15.11.2024 BU-bi

Rheinau, den

124Beg11.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Oliver Rastetter, Bürgermeister