

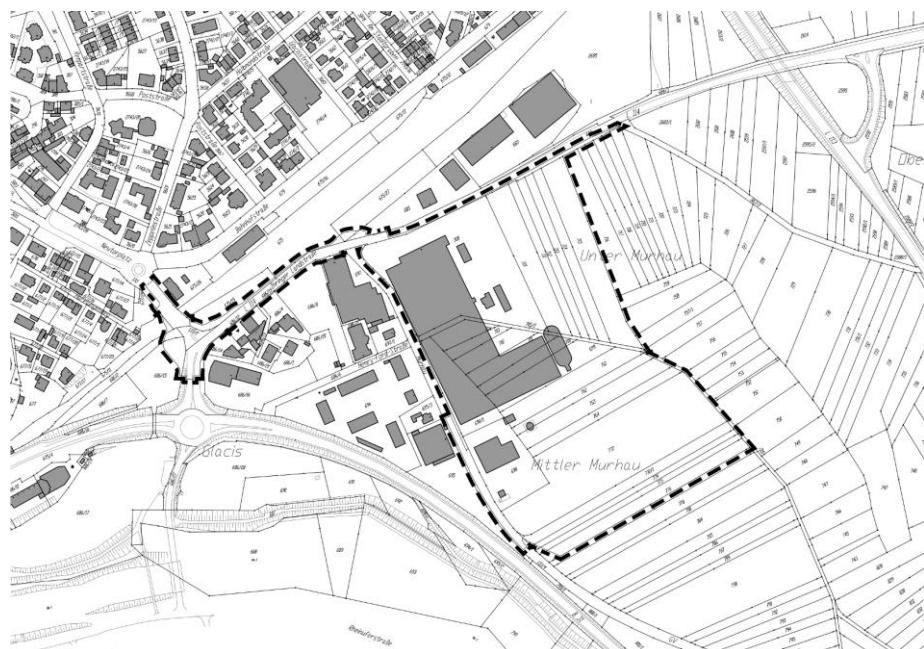
Stadt Breisach am Rhein



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „KBC-Gelände Neufassung“

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung und Umweltbericht
weitere Beifügungen

Stand: 20.09.2016
Offenlage



fsp.stadtplanung

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

Satzungen

der Stadt Breisach am Rhein über

- a) den Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“**

Der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein hat am _____

- a) den Bebauungsplan für das Gebiet „KBC-Gelände Neufassung“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“**

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan "KBC-Gelände Neufassung"**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "KBC-Gelände Neufassung"**

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2

Bestandteile

- | | | |
|----|--|----------------|
| 1. | Der Bebauungsplan besteht aus: | |
| a) | dem zeichnerischem Teil M 1:500 | vom 20.09.2016 |
| b) | dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – | vom 20.09.2016 |
| 2. | Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus: | |
| a) | dem gemeinsamen zeichnerischem Teil | vom 20.09.2016 |
| b) | den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) | vom 20.09.2016 |
| 3. | Beigefügt sind: | |
| a) | die gemeinsame Begründung Teil 1 (Städtebau) | vom 20.09.2016 |
| b) | die gemeinsame Begründung Teil 2 (Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) | vom 20.09.2016 |
| c) | Schalltechnische Untersuchung, Projekt-Nr. 612-1946 | vom Juni 2016 |
| d) | Bericht 2016-020 (Umwelttechnische Untersuchungen Fa. Solum) | vom 30.03.2016 |

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „KBC-Gelände“ der Stadt Breisach am Rhein mit Rechtskraft vom 16.04.2015 außer Kraft.

Stadt Breisach am Rhein, den _____

Oliver Rein, Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

- 1.1.1.1 Im Gewerbegebiet GE sind von den in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang
 - Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe
- 1.1.1.2 Abweichend von Ziffer 1.1.1.1 sind im GE bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang zulässig, wenn deren Fläche nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche beträgt.
- 1.1.1.3 Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren zentrenrelevanter Sortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang an Endverbraucher zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.
- 1.1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die gemäß Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Für die gemäß Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent gemäß nachfolgender Tabelle:

Zusatzkontingente für die Richtungssektoren [dB(A)]

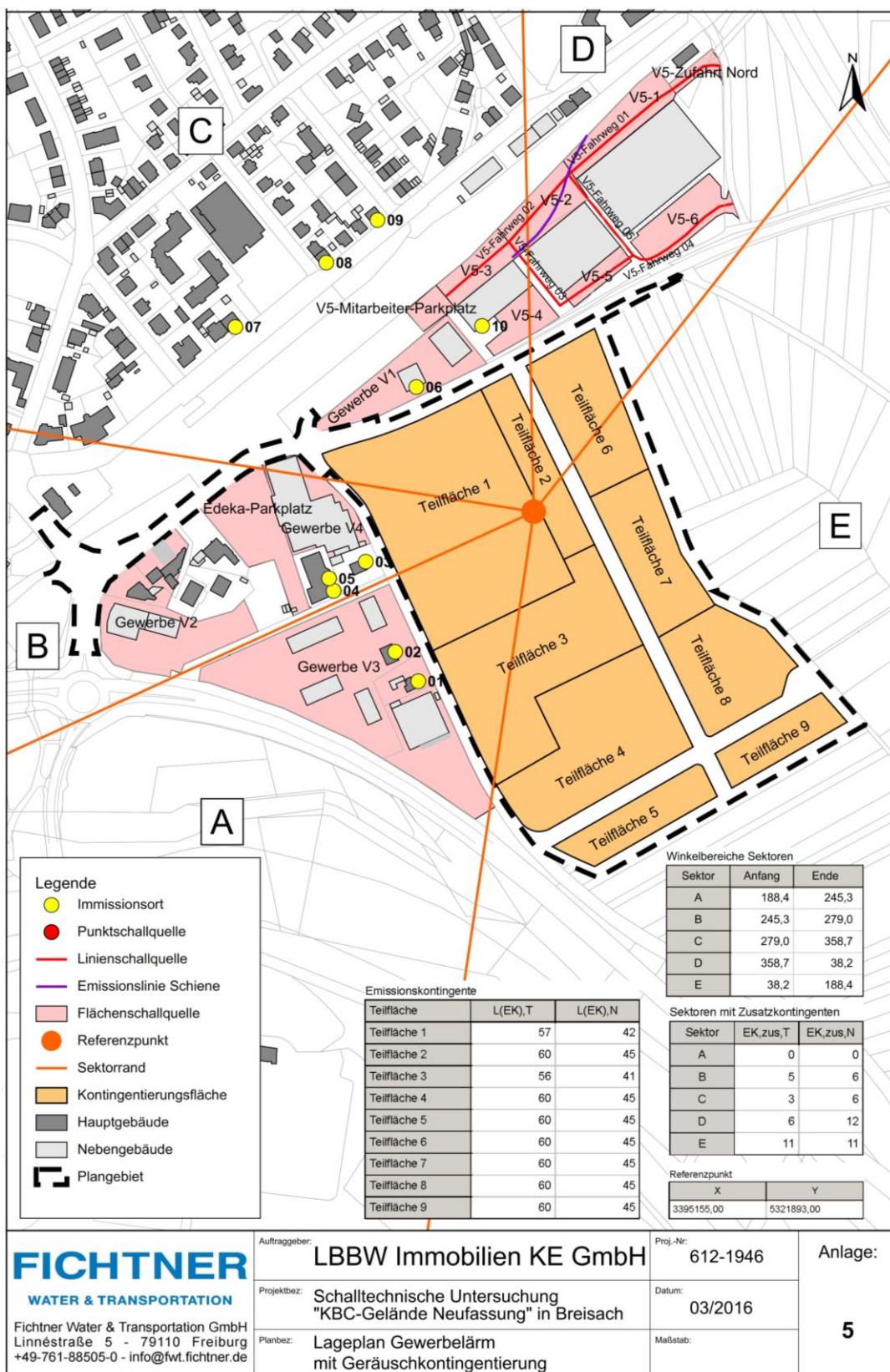
Richtungs-sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent [dB(A)]	
			$L_{EK,zus}$ tags	$L_{EK,zus}$ nachts
A	188,4°	245,3°	0	0
B	245,3°	279,0°	5	6
C	279,0°	358,7°	3	6
D	358,7°	38,2°	6	12
E	38,2°	188,4°	11	11

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Referenzpunkt der Sektoren im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

X = 3395155, y = 5321893

Bei einem Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente einer Teilfläche im Genehmigungsverfahren sind zumindest die dargestellten Immissionsorte zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann auch die Prüfung weiterer Immissionsorte sinnvoll sein.



1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Die maximal zulässige Trauf- bzw. Gebäudehöhe der Gebäude ist der Nutzungs- schablone der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2.1.2 Unterer Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Gebäudehöhen ist die gebäudemittig zu- geordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Traufhöhen be- messen sich am Schnittpunkt Außenwand - Oberkante Dachhaut. Die maximalen Gebäudehöhen werden gemessen am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern am höchsten Punkt der Dachbrüstung mit dem Schnitt- punkt der Außenwand.

1.2.1.3 Technische Sonderbauten wie z.B. Aufzugtürme und Lüftungsanlagen sind auf ei- ner Fläche von maximal 10 % der überbaubaren Fläche bis 1,0 m über die festge- setzte Gebäudehöhe zulässig. Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Be- schränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m über- schreiten.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB, § 16 BauNVO)

Die Unterkante der Gründung darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten. Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) wurde am amt- lichen Messpegel 131/019-9 an der Ihringer Landstraße mit 187,59 m ü. NN ermit- telt.

1.2.3 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsschablone der Plan- zeichnung zu entnehmen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelän- gen über 50 m zulässig sind.

1.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur inner- halb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zu- lässig.

1.4.2 Stellplätze und Nebenanlagen bis 25 m³ (z.B. Geräteschuppen, Fahrradständer) sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zuläs- sig, ausgenommen auf den mit einem Pflanzgebot F1 belegten Flächen sowie dem 1 m Freihaltebereich im Bereich der Wendeanlage (siehe Planzeichnung).

- 1.4.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.4.4 Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet als Ausnahme zulässig.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der neu zu planenden Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm ist zulässig.

1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff-/verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.8.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.8.3 Bei einem zweihundertjährigen Rheinhochwasser und einen extremen Niederschlagsereignis können sich maximale Grundwasserstände von 188,94 m+NN - gerundet bei 189,0 m+NN - (Flurabstand ca. 2,66 m) im Norden des Plangebietes und bis zu 190,42 m+NN – gerundet bei 190,5 m+NN - (Flurabstand ca. 1,64 m) im Süden des Plangebietes einstellen. Zum Schutz des Grundwassers sind unterirdische Gebäudeteile im Plangebiet, die tiefer als diese maximalen Grundwasserstände zu liegen kommen, auftriebssicher und wasserdicht (z.B. als sog. „wasserdichte Wanne“) auszubilden.
- 1.8.4 An Bäumen oder Gebäuden im Plangebiet sind ein Halbhöhlen-Nistkasten für den Grauschnäpper, 2 Sperlingskästen bzw. ein Sperlings-Koloniehaus, ein Starenkasten sowie 3 Fledermauskästen anzubringen. Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist über einen Zeitraum von 10 Jahren zu gewährleisten.

**1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

1.9.1 Schalldämmung der Außenbauteile

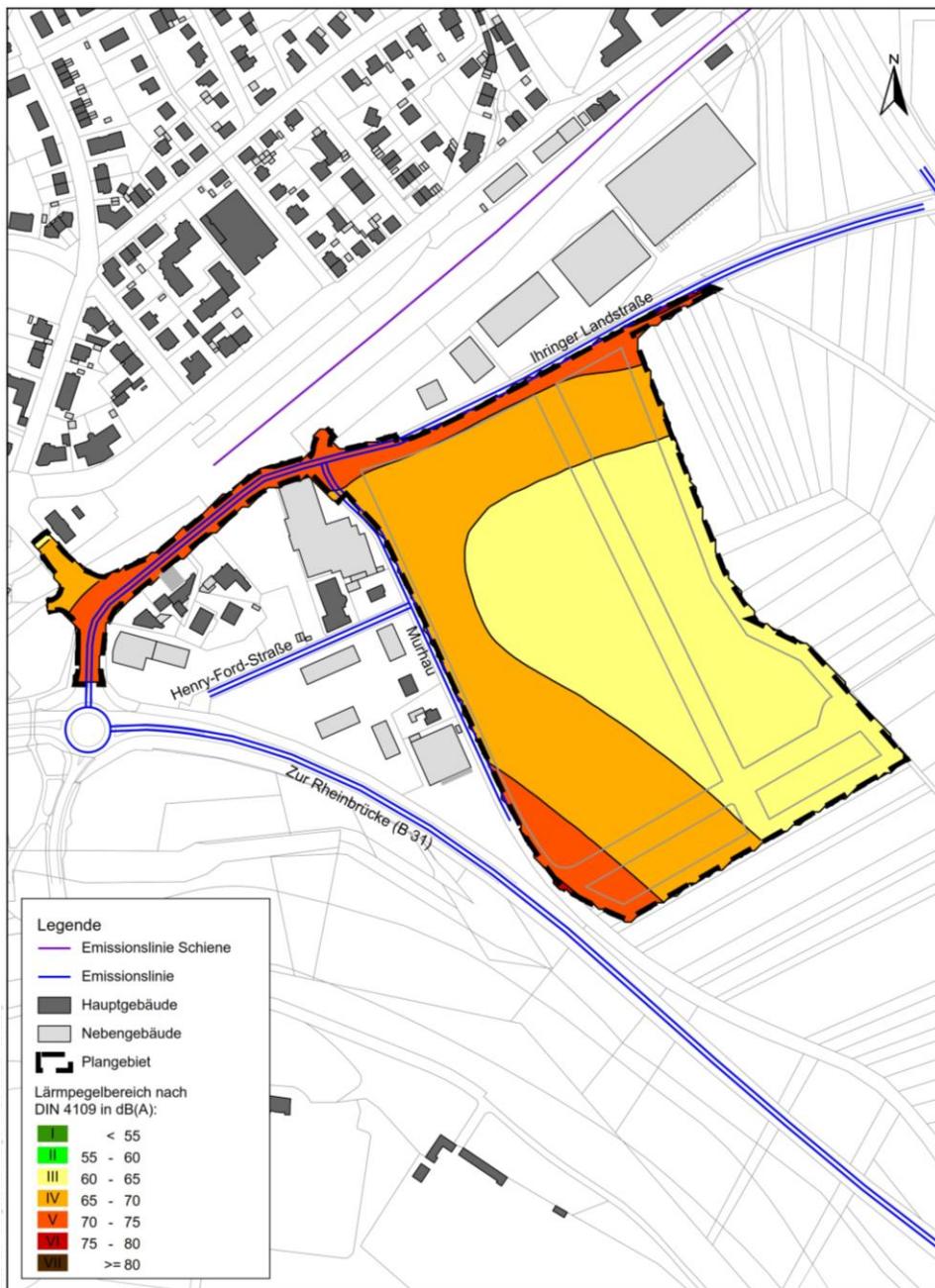
In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) entsprechen, müssen die Umfassungsbauteile von Gebäuden mit Schlafräumen (auch Kinderzimmer und Übernachtungsräume) bewertete Luftschalldämm-Maße ($R'w, res$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 Ausg. Nov. 1989 je nach Raumart für den Lärmpegelbereich erforderlich sind.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Umfassungsbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
V	71 bis 75	45	40

* Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

Für Schlafräume (auch Kinderzimmer und Übernachtungsräume) sind folgende Lärmpegelbereiche maßgeblich:



1.9.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln ausgesetzt sind, die mindestens Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) entsprechen und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage mit einer Mindestluftwechselrate von 20 m³/h auszustatten. Die Schalldämmmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung Ziffer 1.9.1 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluft-wechsels eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweiserbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaß-

nahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.10.1 Entsprechend den im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgeboten für Einzelbäume entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen.
- 1.10.2 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.10.3 Auf der mit F1 gekennzeichneten, mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünfläche sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets pro angefangener 150 m² private Grünfläche mindestens 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens 5 standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Innerhalb der mit F1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist die Anlage einer Versickerungsmulde in einer Breite von max. 3 m zulässig. Die Mulde ist mit einer Vegetationsschicht (belebte Bodenzone) auszubilden und mit einer standortheimischen, mageren Wiesenansaat zu begrünen und zwei Mal jährlich zu mähen. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen. Die Pflanzung von Gehölzen ist in diesem Fall nur außerhalb der Versickerungsmulden zulässig.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.4 Auf den privaten Grundstücksflächen im GE1 und im GE2 für Grundstücke ohne flächenhaftes Pflanzgebot (F1) bzw. privater Grünfläche ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste im Anhang oder hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung in Ziffer 1.10.5 ist auf diese Festsetzung anrechenbar.
- 1.10.5 Auf den privaten Grundstücksflächen (GE1 und GE2) ist je angefangener 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Bei der Pflanzung der Bäume im Bereich der Stellflächen sind die Vorgaben nach der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Bodenarbeiten“ und DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzenarbeiten“ und die „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten. Die Anlage der Pflanzgruben sollte hiernach in der Pflanzgrubenbauweise 2 (Pflanzgruben ganz oder teilweise überbaut) mit den dortigen Vorgaben zur Größe, Aufbau der Vegetationstragschicht, Einbau von Belüftungseinrichtungen etc. erfolgen. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 2,0 x 4,0 m (zuzügl. Randeinfassung).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Eindeckung der Dächer muss in gedeckten, naturroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen. Dachbegrünungen sind generell zulässig.
- 2.1.2 Glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe, freistehende Werbeanlagen die maximal zulässige Traufhöhe bzw. die Gebäudehöhe, wenn keine Traufhöhe festgesetzt ist, nicht überschreiten.
- 2.2.2 Fassadengebundene Werbeanlagen sind bis zu 25 % der Fassadenfläche, maximal jedoch bis zu einer Fläche von jeweils 10 qm zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von jeweils 6 qm zulässig.
- 2.2.3 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.

2.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze müssen mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Bepflanzung umgeben werden.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein.
- 2.4.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.
- 2.4.3 Im Freihaltebereich der Wendeanlage müssen Einfriedungen und Stützmauern einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

2.4.4 Einfriedungen sind so anzulegen, dass in Kreuzungsbereichen und im Bereich der Wendeanlage eine ausreichende Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

**2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.5.1 Im Interesse der Grundwassererneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist im GE2 jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen. Die Überprüfung der Schadlosigkeit der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück erfolgt im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens durch die untere Wasserbehörde.

Die dazu nötige Versickerungsfläche A_s beträgt rechnerisch 12% der angeschlossenen Dachfläche. Es ist jedoch zu beachten, dass der Flächenbedarf der Mulde (Sickerfläche und Böschungen) sehr stark von deren Gestaltung abhängig ist und dass sich der Flächenbedarf (Sickerfläche und Böschungen) in ungünstigen Fällen bis zur doppelten Sickerfläche ergeben kann.

Für die Versickerung darf neben der auf dem Grundstück verbleibenden Grünfläche auch ein max. drei Meter breiter Streifen der mit einem Pflanzgebot vorgesehenen Fläche F1 in Anspruch genommen werden.

Die Versickerung über belebte Bodenzone ist bis zu einem Anteil von 60% Dachfläche (bezogen auf die bebaute Fläche) auf den Grundstücken und in dem nutzbaren Streifen der F1 Fläche möglich. Bei einem größeren Dachflächenanteil ist eine Versickerung von Teilflächen über ein Substrat zulässig. Die nötige Versickerungsfläche beträgt in diesem Fall 3% der angeschlossenen Fläche. Zusätzlich ist unterirdisches Speichervolumen beispielsweise in Form von Rigolen herzustellen.

Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 neueste Fassung April 2005 zu bemessen. Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.

Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sicker schächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.

2.5.2 Das im GE2 auf befestigten Flächen auf Privatgrundstücken (Zufahrten, Stellplätzen, Wegen usw.) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser muss über Retentionszisternen gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden. Der Abfluss ist auf 0,5 l/s pro 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche zu begrenzen. Darüber hinaus ist ein Speichervolumen von 1,3 m³ je 100 m² angeschlossener undurchlässiger Fläche herzustellen.

- 2.5.3 Das im GE1 anfallende Niederschlagswasser kann in den bestehenden Kanal (DN 1400) in der Ihringer Landstraße abgeleitet werden.
- 2.5.4 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen kann über Straßeneinläufe ungedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

3 HINWEISE

3.1 Anpflanzungen

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

3.2 Energieeinsparende Methoden

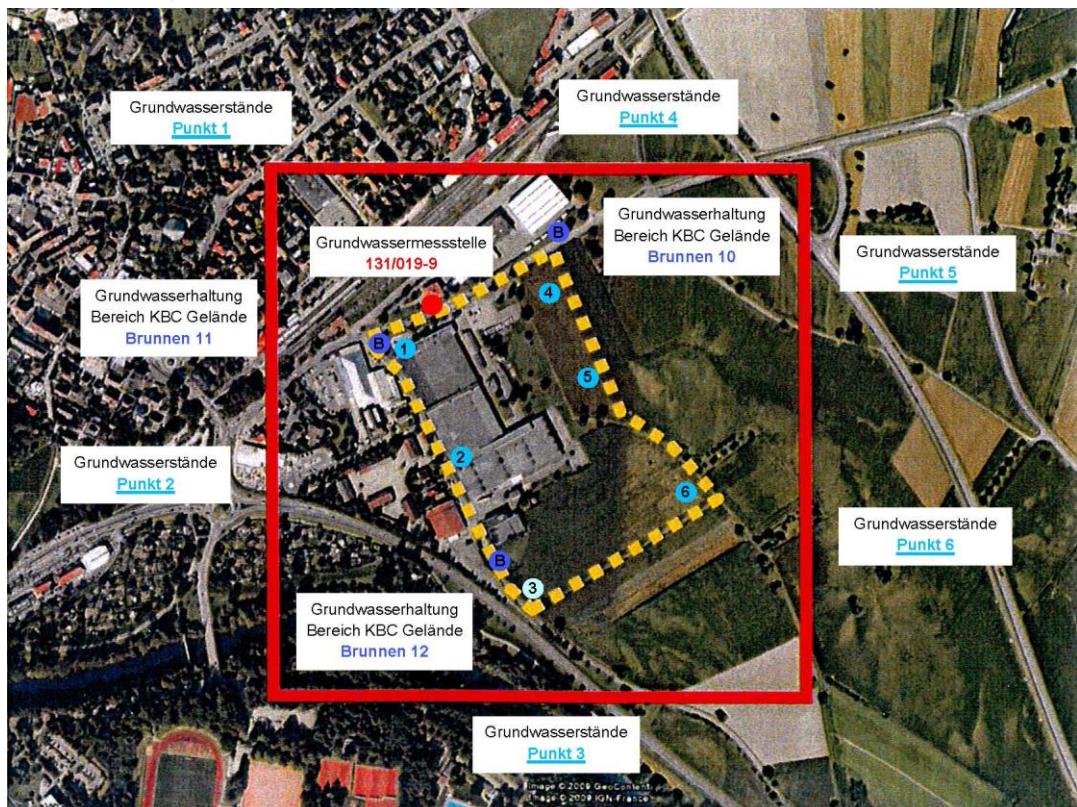
Die Stadt Breisach spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus.

3.3 Hochwasserschutz / Grundwasserschutz

- Das Regierungspräsidium, Abteilung Umwelt, Referat 53.3 Landesbetrieb Gewässer weist darauf hin, dass Schäden, die durch konstruktionsbedingte Mängel bis zu maximalen Grundwasserständen im Zusammenhang mit dem planfestgestellten Betrieb des Rückhalteraumes auftreten (Im Norden des Plangebiets 188,94 m+NN. Punkt 4 - gerundet bei 189,0 m+NN, im Süden des Plangebiets 190,42 m+NN, Punkt 3 - gerundet bei 190,5 m+NN), nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können.
- Um Bauschäden durch Grundwasser zu vermeiden (bspw. „Weiße Wanne“, Auftriebssicherung, Grundwasserhaltung) ist die DIN 18195 Teil 6 „Sicherung gegen drückendes Wasser“ zu beachten. Abdichtungen gegen drückendes Wasser sind Abdichtungen von Gebäuden und baulichen Anlagen gegen Grundwasser und Schichtenwasser, unabhängig von Gründungstiefe, Eintauchtiefe und Bodenart. Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser müssen das Bauwerk wanneförmig umschließen.
- Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der planfestgestellten Anlagen des Rückhalteraumes Kulturwehr Breisach, der auch als überregionaler Hochwasserschutz im öffentlichen Interesse liegt, die im Plangebiet vorgesehenen Grundwasserhaltungsbrunnen sowie Steuer- und Versorgungsleitungen bei der weiteren Planung und Realisierung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ zu berücksichtigen sind und alle Maßnahmen, die zu einer Verminderung der positiven Wirkung der geplanten Schutzmaßnahmen oder zu einer Behinderung der baulichen Realisierung führen, auszuschließen sind.
- Die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald weist darauf hin, dass nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 bzw. 2 WHG auch Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind als wasserrechtlich relevante Benutzungen gelten. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse, bedürfte einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebiets vom Regierungspräsidium genutzte Messstelle und mehrere Tiefbrunnen befinden. Messstelle und Tiefbrunnen sind im Plan gekennzeichnet und der entsprechenden Nummerierung versehen. Die vom Regierungspräsidium genutzte Messstelle (131/019-9) liegt in einer vorgesehenen Grünfläche an der Ihringer Landstraße und kann erhalten werden.

Lage der Grundwassermessstellen, Brunnen und Messpunkte Grundwasser (Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt – Referat 53.3 IRP vom Januar 2010):



3.4

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Ergänzende Schadstoffuntersuchung

In Ergänzung der Analyse des Bereichs um das bestehende KBC-Gebäude wurde durch das Büro Solum, Büro für Boden + Geologie, Freiburg, eine ergänzende Schadstoffuntersuchung für den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes vorgenommen. An drei Mischproben wurde eine Vollanalyse nach VwV Boden (Feststoff) durchgeführt. Die Untersuchung ergab keine erhöhten Schadstoffgehalte. Das im Baugebiet an den Schürfen vorgefundene Bodenmaterial wird nach VwV Boden mit dem Zuordnungswert Z0 eingestuft. Der gewachsene Boden kann ohne Einschränkungen innerhalb des Baugebietes verwendet werden. Auch außerhalb des Baugrundstücks ist eine Verwertung nach Z0 VwV Boden möglich. Der Gutachter weist auf folgende Punkte hin:

- Die bautechnische Eignung der Ausbaumaterialien sollte vor dem Aufbringen geprüft werden
- Bei Auftreten von bisher nicht erkannten Belastungen bzw. auffälligem Bodenmaterial sollte der Gutachter hinzugezogen werden.

3.7 Rodungs- und Gehölzarbeiten

Baubedingte Rodungen von Bäumen und Gehölzen bzw. Gehölzentnahmen sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen (Tötung von Tieren) lediglich außerhalb der Brutperiode vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind gemäß der Festsetzung in Ziffer 1.8.4 vor Durchführung der Baumfällungen für die Erschließung des Baugebiets an Bäumen oder Gebäuden Nistkästen und Fledermauskästen anzubringen. Genauere Beschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.8 Ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen bei Neubebauung im Bereich des bestehenden KBC-Geländes

Bei einer Neubebauung im Bereich des heutigen, ursprünglichen KBC-Geländes ist eine fachgutachterliche Überprüfung erforderlich. Es ist zu prüfen, inwiefern das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Brutvögel und Fledermäuse zu bewerten ist. Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

3.9 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 14.12.2004 und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.9.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ur- geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.9.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.10 Wasser

3.10.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.10.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.11 Hinweise der Badenova AG

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, der Wasserversorgungssatzung der Stadt Breisach, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.

Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.12 Hinweise der Deutschen Telekom AG

Im Baugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m - 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordstein“ (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Deutschen Telekom AG und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegung vorzusehen. Ausfallzeiten oder Mehrkosten durch das ggf. Räumen des Baufeldes können seitens der beauftragten Straßenbaufirma gegenüber der Deutschen Telekom AG nicht geltend gemacht werden.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Ansprechpartner: Deutsche Telekom Technik GmbH, Linnéstraße , 76110 Freiburg.

3.13 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

Vom Ende des Bahngeländes verläuft in Richtung Rhein ein Bahnhofsfernmeldekkabel vom Kabelverteiler Wasser/Straßenamt (Bahn-km 22,602) zum Post-Kabelverteiler Rheinbrücke (Eckartsberg). Bei anstehenden Tiefbauarbeiten im Bereich des neu geplanten Kreisels und der Verbindung zum Kreisel Neutorplatz ist vorab die genaue Kabellage festzustellen.

Ein Ortstermin zur Kabeleinweisung ist dann bei der folgenden Stelle unter Angabe der Bearbeitungs-Nr. Ka 1607-15 mind. 7 Arbeitstage vor Baubeginn zu beantragen:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Netzadministration, Lammstr. 19, 76133 Karlsruhe, E-Mail: netzadministration-sw@deutschebahn.com.

Stadt Breisach am Rhein, den _____

fsp.stadtplanung

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

Oliver Rein, Bürgermeister

Der Planverfasser

Anhänge

Anhang 1

Breisacher Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk¹- Reformwaren- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken- Spielwaren und Bastelartikel- Drogierwaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, Wolle, sonstige Textilien- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie- Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder- Schnittblumen- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren- Uhren, Schmuck, Silberwaren- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a.- Musikalienhandel- optische und feinmechanische Erzeugnisse	<ul style="list-style-type: none">- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen- Möbel/ Kücheneinrichtungen/ Büromöbel- Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf- Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung- Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel- Teppiche/Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf- Elektrowaren- Heimcomputer, Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen- Campingartikel- Brennstoffe/Mineralölerzeugnisse- Kfz/Motorräder/Mopeds, Kfz-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör- Sportgroßgeräte, Fahrräder u. ä.- Antennen / Satellitenanlagen

¹ Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben.

Quelle: GMA-Empfehlungen vor dem Hintergrund der Standortanalyse Breisach

Anhang 2

Pflanzliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume für Ausgleichsflächen und private Grundstücke: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang min. 14 cm

Bäume für den öffentlichen Straßenraum: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang min. 20 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Bäume für Ausgleichsflächen und private Grundstücke

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (nur in größeren Grünstreifen)
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (nur in größeren Grünstreifen)
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i> (nur in größeren Grünstreifen)
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten

Bäume für den Straßenraum

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> (ggf. in geeigneten Sorten)
Gefülltblühende Kirsche	<i>Prunus avium 'Plena'</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> (ggf. in geeigneten Sorten)

Sträucher für Ausgleichsflächen und private Grundstücke

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Inhalt

1	Allgemeines.....	2
1.1	Planungsanlass und -ziel.....	2
1.2	Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung.....	3
2	Bauleitplanung	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Planungsverfahren	6
2.3	Verfahrensablauf	6
2.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	6
3	Städtebauliche Konzeption, Verkehr / Erschließung.....	7
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	10
4.1	Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen.....	10
4.2	Erlass örtlicher Bauvorschriften	15
5	Scoping und Umweltbericht.....	16
6	Rheinhochwasser / Grundwasser.....	17
7	Belange des Immissionsschutzes	19
8	Geotechnik	20
8.1	Altlastenverdachtsfläche.....	20
8.2	Ergänzende Schadstoffuntersuchung.....	21
8.3	Versickerungseignung des Untergrunds	21
9	Untersuchung auf Kampfmittel.....	22
10	Ver- und Entsorgung.....	22
11	Bodenordnende Massnahmen.....	23
12	Städtebauliche Daten	23
13	Kosten der Planung.....	24

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und -ziel

Der Bebauungsplan „KBC-Gelände“ der Stadt Breisach am Rhein wurde am 13.11.2012 zur Satzung beschlossen und ist am 16.04.2015 durch seine Bekanntmachung in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um u.a. den dringenden Bedarf an Gewerbevlächen decken zu können. Nachdem die textilverarbeitende Firma KBC infolge der rückläufigen Entwicklung auf dem europäischen Textilmarkt ihre Produktion eingestellt hatte, sollte diese Gewerbebrache einer städtebaulich sinnvollen gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden.

Die für die Nachnutzung vorgesehene städtebauliche Konzeption und auch die Erschließungskonzeption ging im bestehenden Bebauungsplan „KBC-Gelände“ vom Abriss der bestehenden KBC-Gebäude aus. Außerdem hatte ein Gutachten auch einen Bedarf für einen Elektrofachmarkt ermittelt, weshalb im Rahmen der 4. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen im Kreuzungsbereich Ihringer Landstraße und Murhau eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel - Elektrofachmarkt – dargestellt wurde. Für diese 4. FNP-Änderung hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 23.04.2013 den Feststellungsbeschluss gefasst, und sie wurde am 23.12.2014 vom Landratsamt genehmigt und durch die Bekanntmachung am 02.01.2015 wirksam. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan KBC-Gelände setzte im betreffenden Bereich ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Elektrofachmarkt fest.

Nachdem trotz einiger Bemühungen kein entsprechender Investor für den Elektrofachmarkt gefunden werden konnte, die Stadt Breisach aber gleichzeitig dringend weitere Gewerbevlächen benötigt, hat die Stadt Breisach den Entschluss gefasst, den Bebauungsplan neu fassen. Dabei sollten nun die bestehenden Gebäude der Firma KBC weitgehend erhalten bleiben, da die Gebäude inzwischen fast vollständig durch verschiedene gewerbliche Nutzungen belegt und vermietet sind. Gleichzeitig soll die ursprüngliche Konzeption und das Erschließungskonzept überdacht und neu geplant werden, um den aktuellen Bedürfnissen zu entsprechen. An der Entwicklung der damals vorgesehenen Gewerbebrache wie auch der angrenzenden Flächen hat die Stadt Breisach – damals wie heute – großes Interesse. Aus stadtentwicklungspolitischer Perspektive ergeben sich hier entscheidende Chancen und Potenziale für eine geordnete städtebauliche Aufwertung des betreffenden Bereichs südlich des Bahnhofs im Zusammenhang mit der allgemeinen funktionalen, verkehrlichen und baulich-räumlichen Strukturentwicklung der Stadt.

Darüber hinaus gingen seit Satzungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplans bei der Stadt Breisach am Rhein so viele Anfragen für Gewerbegrundstücke ein, dass die Stadt Breisach am Rhein die Notwendigkeit sieht, den bestehenden Bebauungsplan um ca. 38 m nach Süden zu erweitern. Dafür sollen die vier südlichen Grundstücke, die bereits im Besitz der Stadt Breisach am Rhein sind, in die Neufassung des Bebauungsplans einbezogen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „KBC-Gelände Neufassung“ sollen dementsprechend folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Stärkung der Stadt Breisach am Rhein als attraktiver Gewerbestandort
- Befriedigung der erhöhten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken
- Schaffung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen

- Weitgehender Erhalt der derzeit gewerbl. genutzten Bestandsgebäude der KBC
- Anpassung des Erschließungskonzepts mit dem Ziel einer flächensparenden und kostengünstigen Erschließung
- Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung des Bereichs südlich des Bahnhofs mit verbesserten Anbindungen an die Kernstadt.
- Verbesserung und Aufwertung bzw. Ergänzung vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen. Schaffung attraktiver fußläufiger Verbindungen zwischen dem Plangebiet und der Innenstadt.
- Soweit notwendig Überarbeitung der Fachgutachten und Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen (z.B. Lärmgutachten, Entwässerungskonzept)

1.2

Lage und Größe des Plangebietes, Umgebungsbebauung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Breisach am Rhein auf Gemarkung Breisach.

Es wird im Wesentlichen begrenzt von der L114 (Ihringer Landstraße), der B31 und der Straße „Murhau“ sowie im Osten und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist derzeit noch von den unterschiedlich gewerbl. genutzten Gebäuden der ehemaligen Firma KBC überbaut, der östliche und südöstliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Zur Klärung der verkehrlichen Fragestellungen wurde ein Teil der Ihringer Landstraße bis zum Knotenpunkt am Neutorplatz in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,3 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2

BAULEITPLANUNG

2.1

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen (Feststellungsbeschluss 23.03.2006, genehmigt am 28.06.2006, wirksam durch Bekanntmachung am 13.07.2006) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie teilweise als zu entwickelnde gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 4. Flächennutzungsplanänderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen wurde im Kreuzungsbereich Ihringer Landstraße und Murhau eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel – Elektrofachmarkt dargestellt. Für diese 4. FNP-Änderung hat der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft am 23.04.2013 den Feststellungsbeschluss gefasst, und sie wurde am 23.12.2014 vom Landratsamt genehmigt und durch die Bekanntmachung am 02.01.2015 wirksam.

Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans soll die in der 4. Flächennutzungsplanänderung geänderte Sonderbaufläche in einer 11. Punktuellen Flächennutzungsplanänderung wieder in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

Aufgrund konkreter Bauvorhaben wurde der Flächennutzungsplan bereits acht Mal geändert, vier Änderungen befinden sich derzeit im Verfahren.

BEGRÜNDUNG TEIL 1 (STÄDTEBAU)

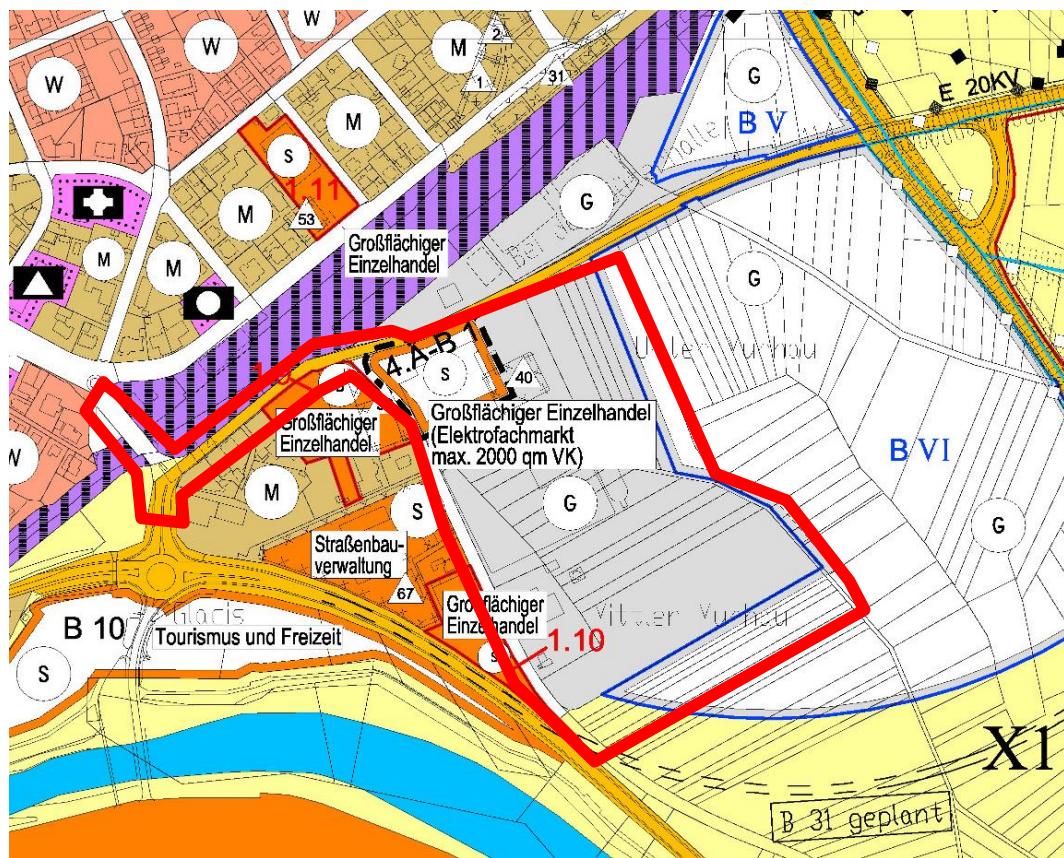
Seite 4 von 24

Nummerierung	Planungsfall	Feststellungsbeschluss
1. FNP-Änderung	Lagerumschlagsfläche Baldinger, Merdingen	Feststellungsbeschluss 03.04.2012
2. FNP-Änderung	Landschaftspark Schloss Lilienhof Ihringen	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
3. FNP-Änderung	Kirchenacker in Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
4. FNP-Änderung	KBC-Gelände, Breisach	Feststellungsbeschluss 23.04.2013
5. FNP-Änderung	8 Planungsfälle in Breisach, Ihringen und Merdingen	Feststellungsbeschluss 29.07.2013
6. FNP-Änderung	Landwirtschaft Rothaus Oberriemsingen und Reitanlage Gündlingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.06.2014
7. FNP-Änderung	Griesmattenhof, Breisach	Feststellungsbeschluss 25.03.2015
8. FNP-Änderung	Feuerwehrhaus Rimsingen, Breisach	Feststellungsbeschluss 29.02.2016
9. FNP-Änderung	Sonderbaufläche Reitverein, Breisach	(im Verfahren)
10. FNP-Änderung	Speckacker, Ihringen	(im Verfahren)
11. FNP-Änderung	Teilbereich KBC-Gelände	(im Verfahren)
12. FNP-Änderung	Sonderbaufläche „Aufbereitung, Lager und Asphaltmischwerk“, Breisach	(im Verfahren)

Zur 11. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zur 11. Flächennutzungsplanänderung durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft wurde am 24.09.2015 gefasst, die Offenlage der Flächennutzungsplanänderung wurde vom 11.07.2016 bis einschl. 15.08.2016 durchgeführt.

BEGRÜNDUNG TEIL 1 (STÄDTEBAU)

Seite 5 von 24



Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen in der Fassung der 7. Änderung mit ungefährer Darstellung des vorliegenden BPL-Plangebietes (rote Umrundung)

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans ist ein kleiner Teilbereich landwirtschaftliche Fläche in die Abgrenzung des Bebauungsplans einbezogen. Diese Fläche grenzt direkt an die im Flächennutzungsplan dargestellte zu entwickelnde gewerbliche Baufläche an. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine verhältnismäßig kleine Fläche von ca. 0,16 ha, mit der das geplante Gewerbegebiet angemessen ergänzt werden kann. Der Anschluss an die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur ist problemlos möglich.

Der wirksame Flächennutzungsplan liegt in einem sehr großen Maßstab vor und stellt die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung ohne Parzellenschärfe dar. Hieraus ergibt sich ein gewisser Entwicklungsspielraum, der im vorliegenden Fall angewendet wurde, um eine städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvolle Gewerbeentwicklung realisieren zu können.

Die betreffende landwirtschaftliche Fläche wäre im Norden und Nordwesten von gewerblich genutzten Flächen begrenzt, im Süden von der geplanten Umfahrung B31 West, so dass die zu bearbeitende landwirtschaftliche Fläche unwirtschaftlich klein wird. Im Bebauungsplan können darüber hinaus weitere Festsetzungen wie z.B. eine angemessene und einheitliche Randbegrünung des Plangebietes getroffen werden und Abstände zur geplanten Umgehungsstraße verbindlich festgelegt werden.

BEGRÜNDUNG TEIL 1 (STÄDTEBAU)

Seite 6 von 24

Der Bebauungsplan „KBC Gelände Neufassung“ kann daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2

Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltpreu-fung statt.

Das sog. „Scoping“ wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung durchgeführt, d.h. es wurden Scopingunterlagen erarbeitet und die Behörden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpreu-fung Stellung zu nehmen.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anre-gungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme ge-gaben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und ggf. eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung be-schlossen wird.

2.3

Verfahrensablauf

22.09.2015

Der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein fasst den Auf-stellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „KBC-Gelände Neufassung“.

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und seiner örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durch-führung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

19.10.2015 –
23.11.2015

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteili-gung, Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans und der ört-lichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Of-fenlage.

Beteiligung der Öffentlichkeit mit Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sons-tiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Behandlung der in der Offenlage eingegangen Stellungnah-men. Der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein be-schließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „KBC-Gelände Neufassung“ als Sat-zung.

2.4

Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Bis jetzt konnte die Stadt Breisach am Rhein den Bedarf an Gewerbeflächen durch die zur Verfügung stehenden Flächen in bestehenden Gewerbegebieten oder durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken. Die bestehenden Gewerbege-

biete in Breisach sind inzwischen jedoch nahezu aufgefüllt. In den letzten Jahren war die Stadt Breisach bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen eher zurückhaltend und hat nur wenig neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Durch die aktuell sehr gute wirtschaftliche Entwicklung ist jedoch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken bei der Stadt Breisach am Rhein so gestiegen, dass hier nun die Notwendigkeit gesehen wird, ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln, bzw. den bestehenden Bebauungsplan zu überarbeiten und zu erweitern. Eigentlich war der Bebauungsplan KBC-Gelände bereits rechtskräftig und so hätte das Gewerbegebiet bereits entwickelt werden können. Geänderte Rahmenbedingungen führten jedoch zur Überarbeitung des Bebauungsplan so dass nun eine geänderte und sparsamere Erschließung und vor allem der weitgehende Erhalt der bestehenden KBC-Gebäude verfolgt wird, was im Sinne der Flächensparsamkeit, der Nachhaltigkeit und der Wiedernutzbarmachung von Flächen begrüßt wird.

Bereits im Stadtentwicklungsprogramm „Kursbuch Breisach am Rhein 2030“ wird die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen – darunter das KBC-Gelände - als eines der wichtigen Zukunftsprojekte genannt.

Das vorliegende Plangebiet ist dafür sehr gut geeignet, denn die Fläche des bestehenden KBC-Geländes sowie die östlich davon liegenden Flächen sind bereits seit längerer Zeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche bzw. geplante gewerbliche Flächen dargestellt. Die Anbindung an die Infrastruktur ist gerade für Gewerbe ideal, da Anschlüsse an übergeordnete Verkehrswege vorhanden sind. Durch die Lage am südlichen Ortsrand von Breisach und dadurch, dass es in der näheren Umgebung nur wenige Wohngebäude gibt, können größere Beeinträchtigungen der Stadtdurchfahrt oder bestehender Wohngebiete praktisch ausgeschlossen werden.

Die große Nachfrage hat die Stadt Breisach am Rhein daher bewogen, das nun vorliegende Gewerbegebiet zu entwickeln. Die große Nachfrage zeigt sich bereits dadurch, dass bei der Stadt Breisach bereits viele Bewerbungen für Gewerbegrundstücke vorliegen und das Plangebiet gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan bereits um ca. 1 ha Gewerbeflächen erweitert werden musste, um ausreichend Flächen anbieten zu können. Die Stadt Breisach am Rhein sieht mit vorliegendem Bebauungsplan die Chance, den Bereich südlich des Bahnhofs städtebaulich aufzuwerten und insgesamt die Anbindung an die Kernstadt zu verbessern. Mit der Ansiedlung neuer sowie der Sicherung bestehender Arbeitsplätze bleibt die Stadt weiterhin ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet.

3

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION, VERKEHR / ERSCHLIEßUNG

Städtebauliche Konzeption

Die Entwicklung des KBC-Geländes hat für die Stadt Breisach weiterhin eine über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung. Die Stadt erwartet sich bei konsequenter Umsetzung des Plangebiets einen Entwicklungsschub für das Bahnhofsumfeld und für das gesamte Stadtgebiet südlich der Ihringer Landstraße.

Die Nachnutzung des KBC-Areals bildet den Auftakt für die weitere, im Flächennutzungsplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Bereichs Murhau zwi-

schen der Bundesstraße 31 und der Landesstraße 113. Die Aufsiedlung dieser Bereiche entspricht dem Ziel, die weitere Siedlungsentwicklung im Sinne einer nachhaltigen und verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur entlang leistungsfähiger ÖPNV-Infrastruktur auszurichten (Planziel 3.2.5 LEP). Dies ist mit der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs in hervorragender Weise erfüllt, da im fußläufigen Einzugsbereich des Haltepunktes durch die beabsichtigte Planung vor allem Arbeitsplätze entstehen werden.

Weiterhin sollen durch verschiedene flankierende verkehrliche und stadtgestalterische Maßnahmen eine bessere Anbindung des südlich gelegenen Stadtgebiets an die Innenstadt als auch eine Aufwertung des Bahnhofsumfeldes erreicht werden. Durch Schaffung neuer und Verknüpfung bestehender Fuß- und Radwege soll sowohl das Plangebiet als auch der Bahnhof besser an die Innenstadt angebunden werden. Hierzu sollen Fuß- und Radwege entlang der Ihringer Landstraße geschaffen werden.

Die hervorragende verkehrliche Anbindung über die Ihringer Landstraße, die Bundesstraße B 31 und die Landesstraße 113 hat außerdem den Vorteil, dass der motorisierte Individualverkehr weitgehend abgewickelt werden kann, ohne die Innenstadt oder Wohngebiete zu belasten.

Verkehr / Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Ihringer Landstraße, über die sowohl in Richtung Westen zur B 31 als auch in Richtung Osten zur L 113 eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben ist. Die neue geplante Trasse der B 31, die näher an das Gebiet „Murhau“ heranrückt, ist bereits im Plan dargestellt.

Entgegen dem bestehenden Bebauungsplan „KBC-Gelände“ sieht der Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ – wie bereits erwähnt – den Erhalt der großen Gewerbehallen der Firma KBC vor. Daher ist die innere Erschließung durch Straßen deutlich sparsamer. Von der nördlich verlaufenden Ihringer Landstraße aus zweigt nur noch eine Straße nach Süden ins Plangebiet ab. Im südlichen Bereich gibt es weiterhin eine Querverbindung zur Straße „Murhau“.

Aufgrund der weiteren im Flächennutzungsplan dargelegten Planungsabsichten der Stadt Breisach wird im Plangebiet eine weitere verkehrliche Anbindung sowohl nach Süden als auch nach Osten offen gehalten.

Zur detaillierteren Untersuchung der zu erwartenden Verkehrsströme und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte wurde bereits im Jahr 2011 die Firma Fichtner, Water and Transportation, Freiburg, mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt, die im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans hinzugezogen wird.

Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen einer neuen Nutzung des KBC-Areals in Breisach am Rhein ermittelt und fachlich bewertet. Auf der Grundlage von Verkehrszählungen konnten die Bestandsverkehrsbelastungen im Untersuchungsgebiet bestimmt werden. Für die einzelnen neuen Nutzungen auf dem KBC-Areal wurden anschließend Verkehrserzeugungsberechnungen anhand empirischer Faktoren durchgeführt. In Überlagerung konnten so die künftigen Verkehrsbelastungen inkl. der neuen Nutzungen abgeleitet werden.

Für den Kfz-Verkehr wurden an den umliegenden Knotenpunkten für die künftige Situation Leistungsfähigkeitsberechnungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

Ihringer Landstraße / Erschließungsstraßen

- Als vorfahrtsgeregelte Einmündungen leistungsfähig
- Linksabbiegestreifen auf der Ihringer Landstraße nicht notwendig
- Mittelinsel zur Geschwindigkeitsdämpfung im Osten der Ihringer Landstraße sinnvoll

Ihringer Landstraße/ Murhau

- Als vorfahrtsgeregelte Kreuzung weiterhin leistungsfähig
- Linksabbiegestreifen auf der Ihringer Landstraße nicht notwendig
- Fußgängerüberweg in der Murhau im Bereich Zugang zum KBC-Gelände sinnvoll

Ihringer Landstraße/ Neutorplatz

- Als vorfahrtsgeregelte Einmündung mit Verkehrsregelung wie im Bestand, mit reduzierten Fahrbeziehungen und mit geänderter Vorfahrtssituation überlastet
- Niveaufreier Knoten aus Platzgründen und Kostensicht nicht sinnvoll, passt nicht ins Knotenpunktkonzept
- Lichtsignalisierter Knoten beeinflusst die benachbarten Kreisverkehrsplätze beim Verkehrsablauf negativ und ist hinsichtlich Orientierung ungünstig
- Als Kreisverkehrsplatz leistungsfähig
- Bauliche Umsetzung prinzipiell möglich, bzgl. Lage, Abmessungen, Zwangspunkte, Befahrbarkeit genauere Untersuchung erforderlich
- Fußgänger-, Radfahrerführung und Zu- und Abfahrt P&R-Platz können integriert werden
- Fazit: Umbau zum Kreisverkehrsplatz bringt die meisten Vorteile

Um einen eventuell notwendigen Umbau z.B. in Form eines Kreisverkehrs in den Bebauungsplan einbeziehen zu können, wurde vorsorglich die Verkehrsfläche vom Plangebiet entlang der Ihringer Landstraße bis hin zum Knotenpunkt Ihringer Landstraße/Neutorplatz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Aufgrund der Untersuchung wurde bereits 2010 ein erster Entwurf für den Kreisverkehr Ihringer Landstraße/Neutorplatz erarbeitet, mit dem Regierungspräsidium abgestimmt und in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Auch für den Knotenpunkt Ihringer Landstraße/Murhau könnte sich ein Änderungsbedarf ergeben. Hier wurde im Plan zur frühzeitigen Beteiligung bereits die Absicht der Stadt Breisach dargelegt und ein Kreisverkehr eingezeichnet. Im weiteren Verfahren hat sich jedoch gezeigt, dass dieser Minikreisverkehr nicht mehr notwendig ist. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg ist dieser Minikreisverkehr daher im weiteren Verfahren nicht weiter verfolgt worden.

Beim Fußgängerverkehr können beidseitige Gehwege im Bereich des KBC-Areals empfohlen werden. Innerhalb des neuen Gewerbegebietes werden jedoch nur einseitige Gehwege eingeplant, da im Gewerbegebiet mit entsprechend reduziertem Fußgängerverkehr zu rechnen ist und die innere Erschließung somit optimiert werden kann.

Querungsanlagen sind an der Ihringer Landstraße und der Murhau sinnvoll. Die vorhandene Anlage am Neutorplatz sollte beibehalten bzw. beim Knotenpunktum-

bau entsprechend angepasst werden. An der Ihringer Landstraße ist die Errichtung einer Querungsanlage direkt an der Verbindung zum Bahnhof zu empfehlen, da dort alle Fußgängerströme in Richtung Bahnhof bzw. Stadtmitte zusammentreffen. Auch hier wäre ein Fußgängerüberweg mit Bevorrechtigung der Fußgänger denkbar. So könnte mit einer baulichen Einrichtung Verbesserungen für den gesamten Fußgängerverkehr in der Ihringer Landstraße erreicht werden. Weitere Verbesserungen für diesen Bereich, insbesondere eine Optimierung der Querung der Bahn-
gleise unter Berücksichtigung der bestehenden Randbedingungen (DB Grundstück und Verladegleis) müssten auf der Grundlage eines abgestimmten Fußgänger-
gesamtkonzeptes mit der Stadt Breisach entwickelt werden. Im Bereich des Rad-
verkehrs kann die Führung der Radfahrer auf der Kfz-Fahrbahn auch nach Realisierung der Planung noch als angemessen eingestuft werden.

Mit Anlage der Kreisverkehrsplätze im Westen wird eine gewisse Geschwindigkeitsdämpfung erreicht, die sich positiv auf die Verkehrssicherheit der Radfahrer auswirkt. Optimal wäre hier - wie schon im Bestand - die Anlage des kombinierten Geh- und Radweges als Ergänzung des bestehenden Radverkehrsnetzes, wie schon in der Gesamtverkehrskonzeption von 1995 empfohlen. Geplant ist daher eine durchgehende Radwegeverbindung nördlich der Ihringer Landstraße.

Mit dem Neubau der B31 West verliert die Ihringer Landstraße an verkehrlicher Bedeutung und auch die Verkehrsbelastungen werden entsprechend abnehmen. Somit wird sich die verkehrliche Situation für die Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger in der Ihringer Landstraße deutlich verbessern (Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit).

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der privaten Grundstücke Stellplätze in ausreichendem Maße herzustellen. Für zusätzlichen Besucherverkehr werden öffentliche Stellplätze entlang der inneren Erschließungsstraßen eingeplant.

4 INHALTE DES BEBAUUNGSPLEANS

4.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Da die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebietes entfällt, wird die gesamte Fläche des Bebauungsplans als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO ausgewiesen, um diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stellen zu können. Hierbei muss insbesondere auf das knappe Angebot gewerblicher Flächen am Standort Breisach am Rhein verwiesen werden. Nach Ermittlung durch die Bauverwaltung hat die Stadt insbesondere bei größeren Gewerbegrundstücken eine bestehende Nachfrage, die zurzeit nicht befriedigt werden kann.

Wichtiges Planungsziel der Stadt Breisach ist die Aufrechterhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, welches auch durch die Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Breisach (GMA, April 2008) gestützt wird. Eine der im Gutachten enthaltenen Handlungsempfehlungen lautet daher, dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Gewerbegebieten ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente bauleitplanerisch umgesetzt werden sollte.

Dementsprechend hat die Stadt Breisach im Gewerbegebiet GE Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Grundlage für diese Festsetzung ist die vom Gemeinderat am 25.01.2011 beschlossene Breisacher Sortimentsliste, die im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens der GMA erstellt wur-

BEGRÜNDUNG TEIL 1 (STÄDTEBAU)

Seite 11 von 24

de (vgl. S. 61 der Markt- und Standortuntersuchung). Damit ist sichergestellt, dass zum einen keine großflächigen Einzelhandelsnutzungen, d.h. keine Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zum anderen keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die der Innenstadt schaden könnten, zulässig sind.

Zusätzlich wurden für das Gewerbegebiet auch Regelungen zur Bestimmung der zentrenrelevanten Randsortimente von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment aufgenommen.

Bei konsequenter Fortsetzung des Ausschlusses zentrenschädlicher Einzelhandelsbetriebe sind deshalb auch zentrenrelevante Randsortimente strikt zu reglementieren, d.h. nach Möglichkeit auf den Umfang zu begrenzen, der gerade noch ausreicht, um den Betriebstyp zu wahren. Ein vollständiger Ausschluss ist deshalb städtebaulich nicht gewollt, weil bestimmte Typen von Märkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ohne zugehörige Randsortimente nicht überlebensfähig und damit faktisch ausgeschlossen wären. Das ist aber nicht das Planungsziel für das Gewerbegebiet. Daher wurde festgesetzt, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment branchentypische, zentrenrelevante Randsortimente gemäß Breisacher Sortimentsliste im Anhang zulässig sind, wenn deren Fläche nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche beträgt.

In dieser Größenordnung ist regelmäßig nicht von einer schädlichen Wirkung für die Innenstadt auszugehen. Auch diese Festsetzung stützt sich auf die Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens (vgl. S. 62 der Markt- und Standortuntersuchung).

Um zu gewährleisten, dass Produktionsbetriebe, die Produkte des zentrenrelevanten Sortiments herstellen, diese auch vor Ort verkaufen können, wurde das sog. Handwerkerprivileg aufgenommen, d.h. dass ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zugelassen werden können, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschoßfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

Ferner werden im Gewerbegebiet Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle oder bordellartige Betriebe ausgeschlossen, um die Qualität des Gewerbegebiets auch zukünftig zu sichern. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Abwanderungen von Käuferschichten und Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen, wodurch ein sog. Trading-Down-Effekt ausgelöst werden kann. Zu den Vergnügungsstätten zählen z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale oder auch Wettbüros, die – im Gegensatz zu Wettannahmestellen – größere Flächen einnehmen und für längere Aufenthalte konzipiert werden.

Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Plangebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen bzw. deren Lärmemissionen gegliedert. Zum Schutz der umgebenden bestehenden Bebauung wurden daher die einzuhaltenden Emissionskontingente verbindlich festgesetzt. Weiter Ausführungen hierzu siehe auch Ziffer 7 – Belange des Immissionsschutzes.

Maß der baulichen Nutzung

Da die möglichen Baukubaturen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zugehörigen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen hinreichend konkret festgesetzt werden, wurde im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen oder der Anzahl der Vollgeschosse generell verzichtet. Dies ist gerade bei Gewerbebetrieben erfahrungsgemäß sinnvoller, da gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen oft unterschiedlich hohe Geschosse aufweisen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass, auch wenn im Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) nicht ausdrücklich festgesetzt wird, die gemäß § 17 Baunutzungsverordnung genannte Obergrenze der Geschossflächenzahl für Gewerbegebiete von 2,4 nicht überschritten werden darf (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

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

Die festgesetzten Höhen betragen, bezogen auf die Straßenoberkante, in der Regel 9,5 m maximale Traufhöhe und 12,5 m maximale Gebäudehöhe, wodurch 3-geschossige Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bzw. Betriebsgebäude ermöglicht werden. Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen gewährt eine gewisse Abstimmung des Erscheinungsbildes. Auf diese Weise wird eine zusammenhängende Höhenentwicklung und Gestaltung der Gewerbelandschaft angestrebt.

Im Bereich der bestehenden ehemaligen KBC-Gebäude werden die Gebäudehöhen entsprechend der bestehenden Gebäude festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Gebäude mit einem Flachdach wird auf die Festsetzungen einer maximalen Traufhöhe verzichtet.

Für technische Sonderbauten wie Aufzugstürme und Lüftungsanlagen wurde eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m auf maximal 10 % der überbaubaren Fläche zugelassen, da solche Sonderbauten in Gewerbegebieten durchaus üblich sind und hier nicht jeweils mit Befreiungen gearbeitet werden soll. Um die Errichtung von Solarenergieanlagen zu fördern, unterliegen diese keiner flächenhaften Beschränkung.

Höhenlage

Die bekannten hohen Grundwasserstände im Gebiet machen Festsetzungen in Bezug auf die Höhenlage der Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche notwendig. Zum Schutz des Grundwassers musste daher festgesetzt werden, dass die Unterkante der Gründung den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf. Der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) wurde in einer Standortuntersuchung des Büro Solum, Boden und Geologie, Freiburg, vom Oktober 2010 mit 187,59 m ü. NN ermittelt. Dieser wurde gemessen am amtlichen Pegel 131/019-9 an der Ihringer Landstraße.

Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung typischer Bauformen von Gewerbebetrieben wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, bei der die Gebäude unter Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zu errichten sind, die aber auch Gebäudeabstände von mehr als 50 m zulässt.

Um den zukünftigen Bauherren größtmögliche Spielräume bei der Gebäudestellung zu eröffnen und im Rahmen der Vermarktung flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können, wurden möglichst zusammenhängende Baufenster ausgewiesen.

Garagen, Carports, Nebenanlagen

Aufgrund der sehr großzügig bemessenen Baufenster sollen in allen Plangebieten Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nur in den Baufenstern zulässig sein.

Stellplätze (Kfz- und Fahrradstellplätze) sollen im Plangebiet großzügiger gehandhabt werden und sind daher nicht an die überbaubaren Grundstücksflächen gebunden. Um außerdem die gebietstypischen kleineren Nebenanlagen (Geräteschuppen, Fahrradständer etc.) zu ermöglichen, wurden diese bis zu einem Brutto-Rauminhalt bis 25 m³ auch außerhalb der Baufenster ermöglicht.

Die der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, wie z.B. Versorgungseinrichtungen mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser oder der Ableitung von Abwasser, sollen im gesamten Plangebiet errichtet werden können, da diese in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Ausführungsplanung geplant werden.

Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind die bestehenden und geplanten Verkehrsflächen sowie die geplanten öffentlichen Parkflächen entlang der neuen Straßen dargestellt.

Um die Höhenfestsetzungen der Gebäude im Plangebiet hinreichend zu präzisieren, wurden in der Planzeichnung zum Bebauungsplan auf den Achsen der neu geplanten Straßen in gewissen Abständen die geplanten Straßenhöhen dargestellt. In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass Abweichungen von diesen festgesetzten Straßenhöhen um +/- 10 cm zulässig sind. Diese Abweichung ist notwendig, um der Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung die Möglichkeit zu geben, auf tatsächliche Gegebenheiten zu reagieren bzw. in geringem Maße von der zum Stand des Bebauungsplans üblichen Vorplanung abzuweichen. Der geringe Spielraum hat keinen großen Einfluss auf die beabsichtigte Höhenstaffelung der Gebäude, so dass der Spielraum der festgesetzten Straßenhöhen in diesem Fall städtebaulich vertretbar ist.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die in der Planzeichnung durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wurde festgesetzt, dass Versorgungsleitungen im Plangebiet generell unterirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu führen sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Als weitere Maßnahme zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers wurde festgesetzt, dass unterirdische Gebäudeteile unterhalb der möglicherweise auftretenden maximalen Grundwasserstände im Plangebiet auftriebssicher und wasserdicht, z.B. als sog. „wasserdichte Wanne“ auszubilden sind. Für nähere Erläuterungen siehe hierzu auch Kapitel 6 – Rheinhochwasser / Grundwasser.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das für den wirksamen Bebauungsplan „KBC-Gelände“ erstellte schalltechnische Gutachten wurde überarbeitet und die überarbeitete Lärmkontingentierung zur Offenlage in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden ergänzend dazu passive Lärmschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büros, Übernachtungsräume) festgesetzt. Siehe hierzu auch Ziffer 7 – Belange des Immissionsschutzes.

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sowie zur Verbesserung des Kleinklimas wurden zahlreiche grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die dazu beitragen, die zu erwartenden Eingriffe zu minimieren bzw. diese auszugleichen.

So sind entsprechend den im zeichnerischen Teil eingetragenen Pflanzgeboten für Einzelbäume entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Verkehrsachsen wurden alleeformige Baumpflanzungen festgesetzt, deren Lage in Abhängigkeit von Zufahrten oder Leitungstrassen variieren können. Damit gestalterisch ein einheitliches Bild entsteht, soll je Straßenzug nur eine Baumart zulässig sein. Außerdem wurde Mindestanforderungen für Größe und Art der Baumscheiben definiert.

Für alle Pflanzfestsetzungen wird auf eine Pflanzliste im Anhang der Festsetzungen verwiesen. Diese entspricht den für alle Gemeinden spezifisch erstellten Pflanzempfehlungen der LfU.

Am südlichen und am östlichen Plangebietsrand, wo das Plangebiet auf die freie Landschaft trifft, wurden private Grünflächen mit flächenhaften Pflanzgeboten (F1) festgesetzt. Hier sind pro angefangener 150 m² privater Grünfläche mindestens 1 standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Maßnahme dient der Eingrünung des Plangebiets bzw. kann bei der weiteren gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklung auch der Gliederung der Gewerbegebiete untereinander dienen.

Um auch auf den übrigen privaten Grundstücken ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern, wurde geregelt, dass pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste im Anhang oder hochstämmiger Obstbaum und fünf Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Um große versiegelte Parkplatzflächen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen je angefangener 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger, mittel bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Dadurch werden zum einen die Parkplatzflächen gegliedert und zum anderen gerade im Sommer ein Mindestmaß an Schattenwurf sichergestellt und eine zu große Aufheizung der Flächen vermieden.

4.2

Erlass örtlicher Bauvorschriften

Dächer

Die Festsetzung einer Dachneigung wurde im vorliegenden Plangebiet nicht für sinnvoll erachtet, um im Gewerbegebiet flexibel auf die unterschiedlichen Betriebsformen und Nutzungen reagieren zu können. Lediglich die Farbe der Dacheindeckungen wurde dahingehend geregelt, dass sie in gedeckten, naturroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen erfolgen muss. Dachbegrünungen sollen allerdings generell zulässig sein. Die Dacheindeckung mit gedeckten, naturroten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen als Dacheindeckung erfolgt vor dem Hintergrund, dass von den Dächern keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen sollen.

Außerdem sollen glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen nicht zulässig sein, um Beeinträchtigungen des Ortsbilds wie auch der Nachbarn zu vermeiden. Hier von ausgenommen sind Solaranlagen, die aber aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Werbeanlagen

Die Flächenbegrenzung von Werbeanlagen soll übermäßigen „Werbewildwuchs“, wie er aus anderen Gewerbegebieten bekannt ist, einschränken. Hierzu wurde u.a. die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen ebenso beschränkt wie die maximal zulässige Flächengröße. Aufdringliche optische Effekte sollen ebenfalls vermieden werden.

Gestaltung unbebauter Flächen / Gestaltung von Abstell- und Lagerflächen

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Nebenflächen, wie Mülltonnen-, Abfall und Lagerplätze sollen zu einer positiven Wahrnehmung des Gewerbegebiets beitragen, da offene Müllstandorte im Bereich der Erschließungsstraßen als unangenehm empfunden werden. Dementsprechend wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass diese mit einem festen Sichtschutz und / oder einer dichten Be pflanzung einzuhauen bzw. einzugrünen sind, so dass möglichen Konflikten vor gebeugt wird.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen können insgesamt dazu beitragen, gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein klares Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu schaffen. Darüber hinaus wird den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben, sich angemessen abzugrenzen. Daher wurden Einfriedigungen in ihrer Höhe auf max. 2,0 m beschränkt. Aus gestalterischen Gründen und als ortstypische Materialien für Einfriedungen wird die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen. Aus Sicherheitsgründen und aus verkehrlichen Gründen sind Einfriedungen so anzulegen, dass in Kreuzungsbereichen und im Bereich der Wendeanlage eine ausreichende Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Versickerung von Niederschlagswasser

Grundsätzlich soll die Entwässerung von Niederschlagswasser im Bereich der bestehenden Gebäude des ehemaligen KBC-Geländes nicht verändert werden, daher werden die Festsetzungen zur Versickerung und Drosselung von Niederschlagswasser nur für den Bereich des GE2 getroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen auf den privaten Grundstücken im GE2 ist prinzipiell auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung über eine belebte Bodenschicht zu bringen. Grundsätzlich ist nur unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern, ggf. ist zu prüfen, ob vor der Versickerung eine Vorbehandlung des Oberflächenwassers erforderlich ist. Für die Versickerung darf neben der auf dem Grundstück verbleibenden Grünfläche auch ein drei Meter breiter Streifen der geplanten F1-Fläche in Anspruch genommen werden.

Die Versickerung über belebte Bodenzone im GE2 ist bis zu einem Anteil von 60% Dachfläche (bezogen auf die bebaubare Fläche) auf den Grundstücken und in einem Teil der F1-Fläche möglich. Bei einem größeren Dachflächenanteil ist eine Versickerung von Teilstücken über ein Substrat erforderlich. Zusätzlich ist unterirdisches Speichervolumen beispielsweise in Form von Rigolen herzustellen.

Um die öffentlichen Abwasseranlagen zu entlasten muss das auf befestigten Flächen der privaten Grundstücke im GE2 anfallende Niederschlagswasser über Retentionszisternen gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

5

SCOPING UND UMWELTBERICHT

Für den bestehenden Bebauungsplan „KBC-Gelände“ wurde im Jahr 2010/2011 ein qualifizierter Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Um Umweltbelange sowie eventuell auftretende artenschutzrechtliche Belange auf einen aktuellen Stand zu stellen, wurde für die Neufassung des Bebauungsplans der Umweltbericht vom Landschaftsplanungsbüro faktorgrün, Freiburg, vollständig überarbeitet. Zur Offenlage liegt nun der Umweltbericht mit vollständiger Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vor.

Die durch den bestehenden Bebauungsplan notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurden zwar bereits im bestehenden Bebauungsplan 2012 gesichert aber noch nicht umgesetzt, so dass die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt überprüft und überarbeitet wurden. Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan, der nach Süden hin erweitert wurde, werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Umfang von ca. 1 ha neu versiegelt. Dies hat insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Arten und Biotope.

Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Erhebliche Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild durch die Einsehbarkeit der neu entstehenden Baukörper können durch Maßnahmen zur Eingrünung vermieden werden.

Für die im Rahmen der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung ermittelten relevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse wurden keine Kartierungen durchgeführt. Die Betroffenheit der Artengruppen ist deshalb in einer Worst-Case-Betrachtung eingeschätzt worden. Das Eintreten eines Verbotstatbestands kann im Worst-Case-Szenario nicht mit hinreichender Gewissheit ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist für die ermittelten betroffenen Arten die Umsetzung von Vermeidungs- und vorgezogenen Maßnahmen (Berücksichtigung des Rodungszeitpunkts, Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) notwendig. Da die nun notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden können, werden zusätzliche externe Maßnahmen zur Wiederherstellung einer historischen Rheinschlüte und zur Entwicklung von Lichtwältern im Komplex mit Magerrasen auf Flächen außerhalb des Plangebiets (Gemarkung Breisach) im Umfang von etwa 11.500 m² umgesetzt. Diese Maßnahmen werden vertraglich rechtlich gesichert. Das Ausgleichsdefizit von ca. 37.000 Ökopunkten für das Schutzgut Arten und Biotope sowie ca. 125.000 ÖP für das Schutzgut Boden kann durch die Umsetzung der Maßnahmen und einer Aufwertung der Flächen von 173.700 Ökopunkten vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt eine Überkompensation im Umfang von 11.257 Ökopunkten, welche in das kommunale Ökokonto eingespeist werden können.

6

RHEINHOCHWASSER / GRUNDWASSER

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 5 (Umwelt), Referat 53.3 Landesbetrieb Gewässer hatte bereits zum bestehenden Bebauungsplan „KBC-Gelände“ im Jahr 2010 Hinweise zum Rheinhochwasser bzw. zu den davon abhängigen Grundwasserhöchstständen gegeben. Durch das Büro Solum, Büro für Boden + Geologie, Freiburg, wurde im Oktober 2010 eine Standortuntersuchung durchgeführt, in der auf die Erkenntnisse des Regierungspräsidium berücksichtigt wurden und teilweise genauer aufgeführt wurde. Auf die beigefügte Standortuntersuchung wird hier verwiesen.

Das Plangebiet ist geprägt durch stark schwankende Grundwasserstände infolge der hohen Wasserstände bei Rheinhochwasser und dem damit verbundenen Rückstau in die Möhlin. Dies ist deutlich aus den historischen Aufzeichnungen der Grundwasserstandsmessstellen des Landes abzulesen. Diese zeigen eine deutliche Umkehrung der Fließrichtung in Zeiten eines Rheinhochwassers, in denen sich die Fließrichtung und das Gefälle ausgehend von der Möhlin nach Osten drehen. Zudem liegt das Planungsgebiet im Auswirkungsbereich des mit Beschluss vom 24.08.2006 planfestgestellten Hochwasserrückhalteraums Kulturwehr

BEGRÜNDUNG TEIL 1 (STÄDTEBAU)

Seite 18 von 24

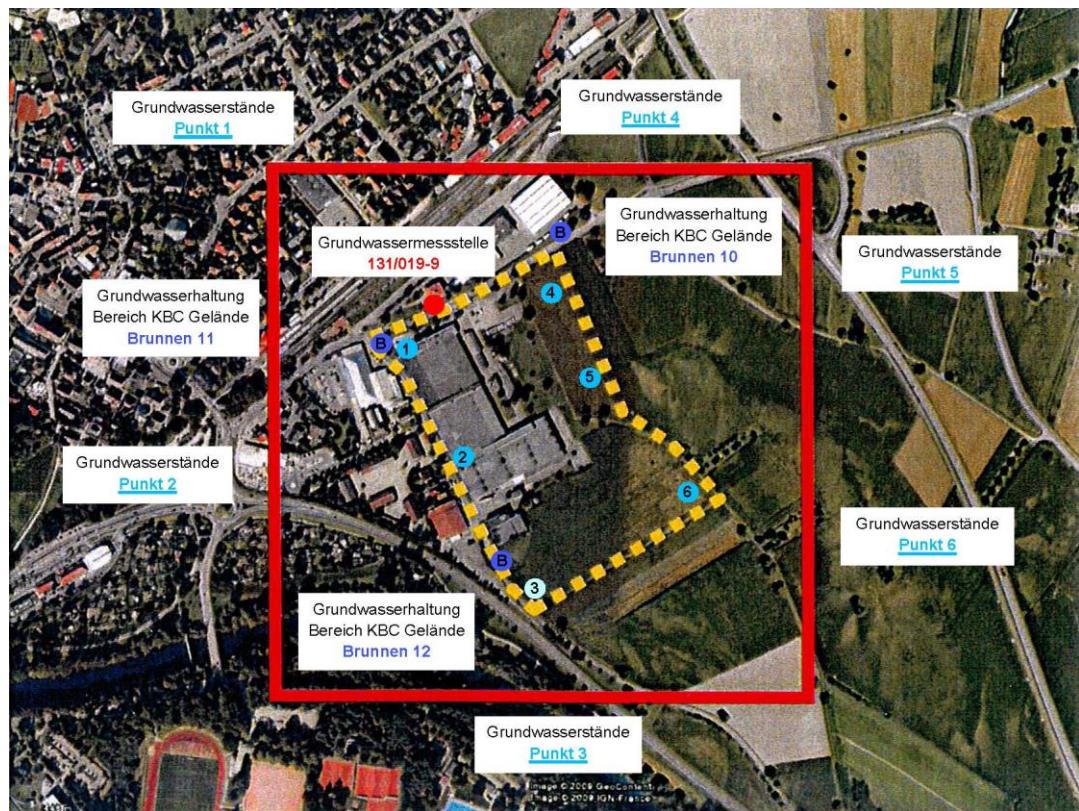
Breisach und der damit verbundenen Wirkung der Schutzmaßnahmen, die sich im Gebiet des Bebauungsplans aus drei Brunnen zur Grundwasserentnahme zusammensetzen. Die Schutzmaßnahmen waren konzipiert zum Schutz der tiefen Gebäudeteile der KBC. Da sich der Auswirkungsbereich der Schutzmaßnahmen über den gesamten Bereich des Breisacher Bahnhofes und der angrenzenden Gebäude erstreckt, ist dennoch nicht vorgesehen, mit den geänderten baulichen Anlagen die Schutzmaßnahmen zu reduzieren.

Aufgrund der Größe des Planungsraumes und der Lage in unmittelbarer Nähe zur Möhlin und somit zu den Auswirkungen eines Rheinhochwassers sind die Grundwasserstände im Süden und in Gewässernähe höher als in Fließrichtung des Grundwassers nach Osten und nach Norden.

Zusammengefasst stellen sich folgende maximale Grundwasserstände ein, die nicht zeitgleich aber im zeitlichen Verlauf eines Hochwassers erreicht werden können:

Punkt 3 (Südlage)	Maximalwert nach oben aufgerundet	190,50 m+NN
Punkt 4 (Nordlage):	Maximalwert nach oben aufgerundet	189,00 m+NN

Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass die Grundwasserstände bei extremen meteorologischen Ereignissen noch überschritten werden und damit geringere Flurabstände auftreten. Unterirdische Gebäudeteile im Planungsgebiet, die tiefer als die maximale Grundwasserstände im Zusammenhang mit dem planfestgestellten Betrieb des Rückhalteraumes zu liegen kommen, sind daher auftriebssicher und wasserdicht auszubilden.



Lage der Grundwassermessstellen, Brunnen und Messpunkte Grundwasser (Quelle: Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt – Referat 53.3 IRP vom Januar 2010)

7

BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „KBC-Gelände“ in Breisach im Jahr 2010/2011 wurde - aufbauend auf den Ergebnissen der verkehrlichen Untersuchung (FWT 2011) - die maßgebliche Lärmsituation erhoben und beurteilt. Es wurde zum einen die Lärmsituation im Plangebiet untersucht, die durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen sowie der Bahn geprägt ist, zum anderen waren die schalltechnischen Einwirkungen der geplanten Nutzungen auf die benachbarte Bebauung zu ermitteln.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen gesondert geprüft und bewertet.

Die Verkehrslärmsituation in der Umgebung des Plangebietes wird durch die Verkehrserzeugung des Plangebietes kaum beeinflusst. Es werden lediglich geringe Steigerungen um bis zu 1 dB(A) in der Umgebung hervorgerufen.

Für das Plangebiet können die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau weitgehend eingehalten werden. Lediglich in einem kleinen Abschnitt entlang der B 31 und direkt entlang der Ihringer Landstraße treten tags und nachts Überschreitungen auf.

Hinsichtlich des durch das Plangebiet erzeugten Gewerbelärms wurde die Geräuschkontingentierung des bestehenden Bebauungsplanes auf der Basis der Regelungen der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung aktualisiert. Zum Schutz der Nachbarschaft vor gewerblichen Schallimmissionen wurden die in der schalltechnischen Untersuchung zusammengestellten Emissionskontingente nach DIN 45691 im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Dabei wurden Teilflächen des Plangebietes jeweils Emissionskontingente zugeordnet. Somit wird eine „Verteilung der an den maßgebenden Immissionsorten für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile“ erreicht und eine aus schalltechnischer Sicht sinnvolle Strukturierung des Gebiets geschaffen. Eine Kontingentierung bietet auch den Vorteil, dass der spätere Betreiber selbst die Auswahl eines geeigneten Lärmschutzes (z.B. Anordnung der Schallquellen, Lage von Gebäuden, organisatorische Maßnahmen) treffen kann, um die Vorgaben einzuhalten.

Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

Der Bebauungsplan „KBC-Gelände Neufassung“ wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Grundlagen für ein neues Gewerbegebiet in Breisach am Rhein zu schaffen. Gemäß § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in einem Gewerbegebiet Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig und dann auch nur, wenn sie in einem direkten Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen (z.B. Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter). Zusätzlich zu den beschriebenen Wohnungen können aber auch schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Büros, Unterrichtsräume oder Beherbergungsstätten entstehen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Be-

bauungsplan daher passive Lärmschutzmaßnahmen an schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büros, Übernachtungsräume) festgesetzt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. der Bau eines abschirmenden Lärmschutzes, wären grundsätzlich möglich, sind aber städtebaulich unerwünscht. Da überwiegend Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes, die teilweise selbst lärmintensive Tätigkeiten durchführen und höchstens vereinzelt Wohnungen entstehen, wird der Bau eines Walls oder einer Wand als wenig effiziente und unangemessene Lösung eingeschätzt und verworfen.

Da die Verkehrslärmeinwirkungen am Tag fast im gesamten Plangebiet unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) liegen und nur in Randbereichen geringfügig überschritten werden, wird auf eine Festsetzung zum Schutz von Räumen, die nur am Tag genutzt werden, verzichtet.

Für Räume mit einer Nutzung in der Nacht, wie z.B. Schlafräume in Wohnungen oder Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, werden jedoch Vorgaben zur Schalldämmung der Umfassungsbauteile definiert, da der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) in Randbereichen um ca. 5 dB(A) überschritten wird.

8

GEOTECHNIK

8.1

Altlastenverdachtsfläche

Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald“ wurde im Bereich des Plangebietes die Altlastenverdachtsfläche: Altstandort „Eigenbedarfs-Tankstelle KBC Breisach“, Obj.-Nr. 06623 erhoben.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen auf das Beweisniveau "BN 1" hinsichtlich des Schutzzutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung der Grundstücke kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Aus Sicht der Altlastenbearbeitung können Untergrundbelastungen bei dieser Verdachtsfläche nicht ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung wird im Hinblick auf die künftige Bebauung/Nutzung die Klärung der Altlastensituation für das gesamte ehemalige KBC Betriebsgelände durch einen geeigneten Gutachter für erforderlich gehalten. Daraus wurde die Firma Fichtner Water & Transportation in Freiburg im Jahr 2010 mit der Untersuchung des ehemaligen KBC-Geländes beauftragt.

Im Ergebnis ergeben sich für den Bebauungsplan keine Kennzeichnungserfordernisse für Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete sind. Für die genauen Untersuchungsergebnisse und Details wird auf die Untersuchung „ehemaliges KBC-Gelände in Breisach, Altlastenfreistellung und Erstuntersuchung Bausubstanz“ der Firma Fichtner Water & Transportation vom November 2010 verwiesen.

Boden und Grundwasser

Die im Rahmen der vorliegenden Erkundung durchgeführten Messungen erbrachten einen Überblick über Art und Umfang des Gefährdungspotentials durch die bisherige Nutzung des erkundeten Grundstücks.

Am Standort liegen keine Hinweise auf eine Beeinflussung des Bodens und des Grundwassers durch die industrielle Vornutzung vor. Allenfalls Spuren von Xylol und PAK im Grundwasserabstrom der Färberei können als solche gedeutet werden.

Es wurden keine relevanten Schadstoffkonzentrationen in den Feststoffproben analysiert. Die Schwermetallkonzentrationen bewegen sich im Bereich natürlicher geogener Hintergrundkonzentrationen.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und des Grundwassers ist nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht gegeben. Ein Gefahrverdacht nach § 9 BBodSchG besteht nicht.

Das geringe Schadstoffpotential lässt erwarten, dass es bei späteren Baumaßnahmen nicht zu schadstoffbedingten Entsorgungsmehrkosten bei der Verwertung von Bodenaushub kommt. Bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks wird hier jedoch auf den stichprobenartigen Charakter der durchgeföhrten Untersuchungen hingewiesen. Bei späteren Aushubmaßnahmen können daher Entsorgungsmehrkosten aufgrund von bisher nicht erfassten punktuellen Bodenbelastungen nicht pauschal ausgeschlossen werden.

8.2

Ergänzende Schadstoffuntersuchung

In Ergänzung der o.g. Analyse des Bereichs um das bestehende KBC-Gebäude wurde im März 2016 durch das Büro Solum, Büro für Boden + Geologie, Freiburg, eine ergänzende Schadstoffuntersuchung für den östlichen und südlichen Teil des Plangebietes vorgenommen. An drei Mischproben wurde eine Vollanalyse nach VwV Boden (Feststoff) durchgeföhr. Die Untersuchung ergab keine erhöhten Schadstoffgehalte. Das im Baugebiet an den Schürfen vorgefundene Bodenmaterial wird nach VwV Boden mit dem Zuordnungswert Z0 eingestuft. Der gewachsene Boden kann ohne Einschränkungen innerhalb des Baugebietes verwendet werden. Auch außerhalb des Baugrundstücks ist eine Verwertung nach Z0 VwV Boden möglich. Der Gutachter weist auf folgende Punkte hin:

- Die bautechnische Eignung der Ausbaumaterialien sollte vor dem Aufbringen geprüft werden
- Bei Auftreten von bisher nicht erkannten Belastungen bzw. auffälligem Bodenmaterial sollte der Gutachter hinzugezogen werden.

8.3

Versickerungseignung des Untergrunds

Um die grundsätzliche Eignung des Untergrunds zur Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen wurde ebenfalls durch das Büro Solum eine ergänzende Untersuchung durchgeföhr.

Nach Leitfaden Natürliche Regenwasserbewirtschaftung (1999) wird die Versickerung auf diesen Böden mit „gut möglich“ eingestuft. Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen wurde daher im Entwässerungskonzept berücksichtigt und Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplan aufgenommen.

9

UNTERSUCHUNG AUF KAMPFMITTEL

In der Zeit vom 27.08.2010 bis 12.09.2010 wurde von der Firma KaMiSu auf dem KBC-Gelände eine Kampfmittelerkundung an insgesamt 20 Bohrersatzstellen durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte vor Ort an den vorgesehenen Erkundungsbohrungen. Die Punkte wurden vom Ingenieurbüro eingemessen und markiert. Die Messungen zur Kampfmittelerkundung ergaben keine Anhaltspunkte auf vorhandene Kampfmittel. Alle Bohrersatzpunkte sind Kampfmittelfrei und zu weiteren Bebauung freigegeben.

10

VER- UND ENTSORGUNG

Für die Entwässerung des Plangebiets wurde zum bestehenden Bebauungsplan „KBC-Gelände“ von der Firma Fichtner Water & Transportation in Freiburg ein Entwässerungskonzept für Regen- und Schmutzwasser erstellt, mit der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt vorabgestimmt und im Bebauungsplan berücksichtigt.

Für die Neufassung des Bebauungsplans wurde das Büro Zink Ingenieure GmbH, Teningen, für die Überarbeitung bzw. Erstellung eines Entwässerungskonzeptes beauftragt. Das überarbeitete Entwässerungskonzept wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird in im Plangebiet neu herzustellenden Schmutzwasserkanälen gesammelt und mit Anschluss an den Bestand abgeleitet.

Das auf den Grundstücken im Nordwesten des Baugebietes anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ihringer Landstraße abgeleitet.

Das auf den übrigen Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal in der Murhau (-straße) zugeführt.

Regenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken im GE2 ist prinzipiell auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung über eine bewachsene Bodenschicht oder ein Mulden-System zu bringen (siehe auch Kapitel 4.2, Versickerung von Niederschlagswasser). Das bereits zum bestehenden Bebauungsplan „KBC-Gelände“ erstellte Konzept wird somit weiter verfolgt. Für die Versickerung darf neben der auf dem Grundstück verbleibenden Grünfläche auch ein drei Meter breiter Streifen der geplanten F1-Fläche in Anspruch genommen werden.

Die Versickerung über belebte Bodenzone im GE2 ist bis zu einem Anteil von 60% Dachfläche (bezogen auf die bebaubare Fläche) auf den Grundstücken und in einem Teil der F1-Fläche möglich. Bei einem größeren Dachflächenanteil ist eine Versickerung von Teilstücken über ein Substrat erforderlich. Zusätzlich ist unterirdisches Speichervolumen beispielsweise in Form von Rigolen herzustellen.

Das auf befestigten Flächen auf Privatgrundstücken (Auffahrten, Stellplätzen, Wegen usw.) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser muss über Retentionszisternen gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen gelangt über Straßeneinläufe ungedrosselt in die neue Regenwasserkanalisation. Das im nordwestlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser wird gefasst und in den bestehenden Kanal (DN 1400) in der Ihringer Landstraße abgeleitet.

Der Regenwasserabfluss der übrigen Flächen wird gefasst und in den parallel zur Bundesstraße 31 verlaufenden Sammler (DN1500) eingeleitet.

Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt (Grundschutz). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Breisach nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt."

11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 10,38 ha
--	--------------

davon:

Gewerbegebiet GE	ca. 8,15 ha
Private Grünflächen	ca. 0,49 ha
Verkehrsflächen – Straßen und Gehwege	ca. 1,48 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,26 ha

BEGRÜNDUNG TEIL 1 (STÄDTEBAU)

Seite 24 von 24

13 KOSTEN DER PLANUNG

Die überschlägigen Kosten für Erschließung, Ver- und Entsorgung (netto) wurden wie folgt ermittelt:

Schmutzwasserkanal KBC-Areal	ca.	230.000,00 €
Schmutzwasserkanal Murhau	ca.	120.000,00 €
Regenwasserkanal KBC-Areal	ca.	270.000,00 €
Regenwasserkanal Murhau	ca.	100.000,00 €
Straßenbau KBC-Areal mit Beleuchtung	ca.	1.000.000,00 €
Trinkwasser- und Gasleitung Erdarbeiten Murhau	ca.	45.000,00 €
Trinkwasser- und Gasleitung Erdarbeiten KBC-Areal	ca.	90.000,00 €
Straßenbau Kreisverkehrsplatz Stadteinfahrt Süd	ca.	450.000,00 €
Gesamtkosten (Netto):	ca.	2.305.000,00 €

Breisach am Rhein, den _____

fsp.stadtplanung

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

Oliver Rein, Bürgermeister

Der Planverfasser