

INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	Lage des Plangebiets und Nutzungen	3
3	Flächennutzungsplan.....	4
4	Verfahren.....	4
4.1	Verfahrensdaten des Bebauungsplans	5
4.2	Verfahrensdaten der 9. Flächennutzungsplanänderung.....	6
5	Städtebauliches Konzept	6
6	Planungsinhalte	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise.....	7
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Nebenanlagen	8
6.5	Stellplätze, Garagen und Carports.....	8
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.7	Geh- und Fahrrechte	9
6.8	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
6.9	Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
7	Örtliche Bauvorschriften.....	9
7.1	Dächer / Dachaufbauten.....	9
7.2	Müllstandorte.....	9
7.3	Werbeanlagen	10
7.4	Einfriedungen	10
7.5	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke	10
7.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	10
8	Umweltbelange	11
9	Kampfmittelverdacht	11
10	Belange des Immissionschutzes.....	12
11	Hochwasserschutz.....	12
12	Ver- und Entsorgung.....	13
13	Erschliessung/Verkehrsanlagen.....	13
14	Städtebauliche Daten	14

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Firma Maschinenbau Kaltenbach GmbH wurde im Jahr 1958 gegründet und bezog 1965 ihr neues Firmengelände im Rheinweg, im Stadtteil Zienken der Stadt Neuenburg am Rhein. Es handelt sich um eine Firma des Maschinen- und Fahrzeugbaus, die heute ca. 120 Mitarbeiter beschäftigt und mit diesen einen Jahresumsatz vom mehr als 10 Mio. Euro erwirtschaftet. Im Laufe der Jahre wurden immer wieder neue Werkshallen und Erweiterungsbauten notwendig.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der bestehenden Aufträge benötigt die Firma Kaltenbach dringend neue Flächen für die Erweiterung des Werksgeländes. Die Stadt Neuenburg am Rhein will den größten im Stadtteil Zienken ansässigen Arbeitgeber unterstützen und die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Firmengeländes schaffen. Da für das bereits bestehende Werksge-
lände noch kein Bebauungsplan existiert, soll die Erweiterung zum Anlass genommen werden, einen Bebauungsplan aufzustellen, der den gesamten zukünftigen Betrieb, d.h. Bestand und Erweiterungsplanung umfasst.

Das Firmengelände liegt westlich des Stadtteils Zienken, zwischen der Ortslage und dem Rheinwald. Im Süden der Firma liegt ein Wohnhaus, das seinerzeit als Betriebsinhaberwohnhaus entstanden ist. Im Norden liegt eine landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzte Fläche. Die Rahmenbedingungen für eine Erweiterung der Firma stellen sich schwierig dar. Östlich der Firma liegt die Ortslage von Zienken in Form des Wohngebiets am Eichenweg, nur getrennt durch die sog. Riese, dem Höhenversprung im Gelände, der Hochgestade und Tiefgestade voneinander abgrenzt. Der südlich und westlich an das Werksgelände anschließende Rheinwald steht fast vollständig als Vogelschutzgebiet, sowie teilweise als Fauna-Flora-Habitat und teilweise als Waldschutzgebiet unter Schutz, so dass eine Erweiterung in dieser Richtung nicht in Frage kommt. Eine südliche Erweiterung kann nur dadurch erfolgen, dass das ehemalige Betriebsleiterhaus in das Gewerbegebiet miteinbezogen wird. Daher erscheint ansonsten die Erweiterung in Richtung Norden zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen der einzige gangbare Weg zu sein. Hier befinden sich jedoch gem. Hochwassergefahrenkarten teilweise Überschwemmungsflächen der Hügelheimer Runs, die die Erweiterungsmöglichkeiten einschränken.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist es, die Planungsziele im Rahmen der vorhandenen städtebaulichen Situation planungsrechtlich zu sichern und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen.

Dabei sollen insbesondere folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Sicherung einer städtebaulich und gestalterisch verträglichen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs
- Die Belange der mittelständigen Wirtschaft durch Schaffung der Voraussetzungen für den Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen
- Beachtung der ökologischen Rahmenbedingungen, wie hier insbesondere die der angrenzenden Natura-2000 Gebiete (FFH und Vogelschutz)
- Forstrechtliche Belange aufgrund der Nähe zum Rheinwald
- Belange des Hochwasserschutzes aufgrund der nördlich befindlichen Überschwemmungsgebiete
- Sicherung eines ortsverträglichen Gewerbegebiets durch Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und verkehrlicher Belange

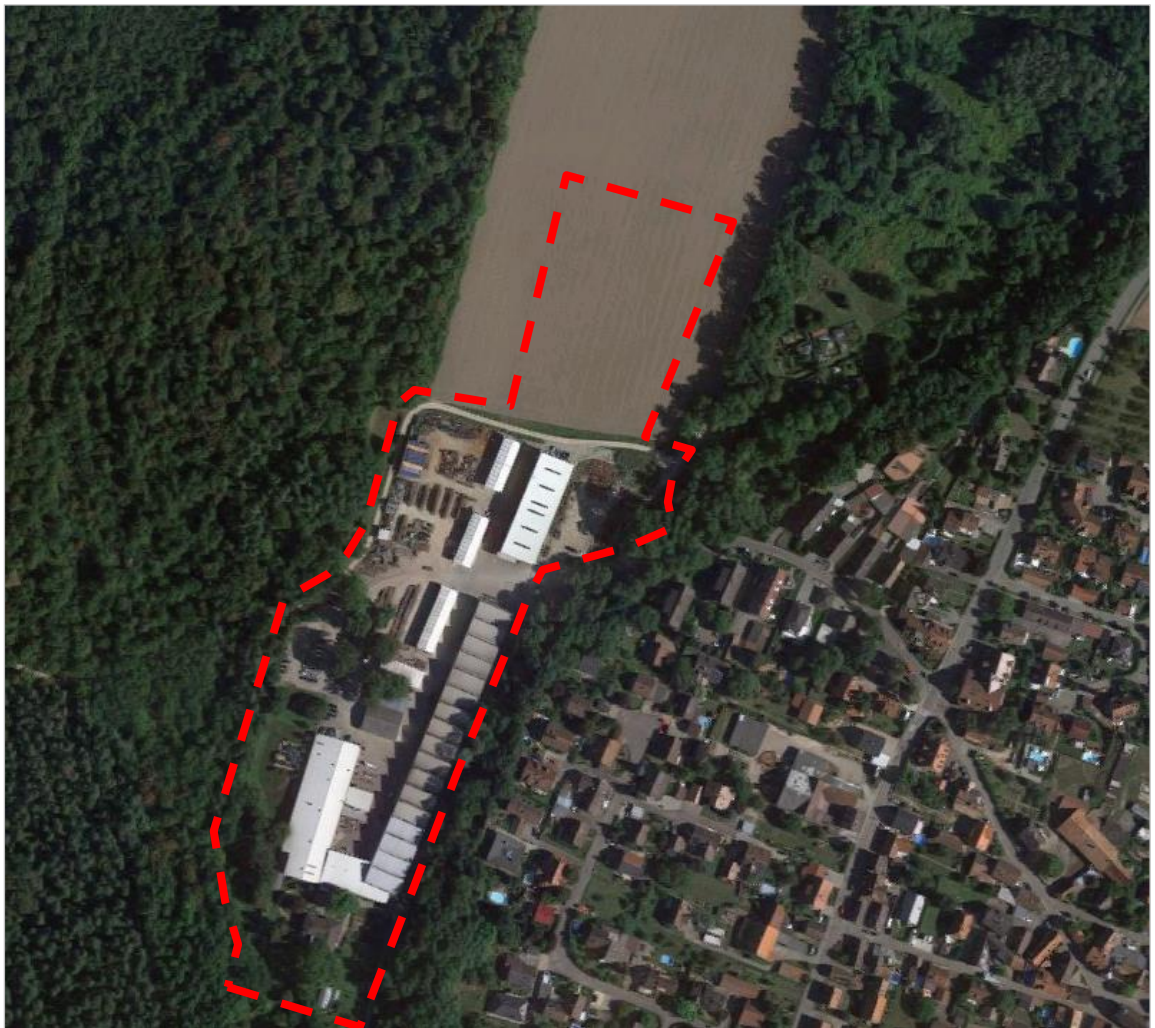
Insgesamt soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zienken“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, den Bereich insbesondere unter städtebaulichen, ökologi-

schen und gestalterischen Gesichtspunkten nach den aktuellen Randbedingungen und Erkenntnissen zu entwickeln, d.h. insbesondere eine Betriebserweiterung der ansässigen Firma zu ermöglichen. Besondere Bedeutung hat dabei die Abstimmung des Plangebiets auf die unmittelbare Umgebung.

2 LAGE DES PLANGEBIETS UND NUTZUNGEN

Das Plangebiet liegt im Tiefgestade unterhalb der sog. Riese, am westlichen Ortsrand des Stadtteils Zienken. Westlich und südlich grenzt der Rheinwald an, während sich im Norden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet. Die Erschließung des Betriebs erfolgt über den Rheinweg, der im Ortskern an die übergeordnete Landesstraße L 134 anbindet. Von dort ist über die L 134 in Richtung Norden relativ schnell der BAB-Anschluss Hartheim/Heitersheim oder in Richtung Süden die Bundesstraße B 378 und der BAB-Anschluss Müllheim/Neuenburg am Rhein erreichbar.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,43 ha.



Ausschnitt Luftbild mit Lage des Plangebiets (Quelle Google Maps 2018)

4.1 Verfahrensdaten des Bebauungsplans

- | | |
|----------------------------|---|
| 20.06.2016 | Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Zienken“. |
| 18.12.2017 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 29.01.2018 –
07.03.2018 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslegung |
| 24.01.2018 –
07.03.2018 | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Definition des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. |
| 05.11.2018 | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 26.11.2018 –
09.01.2019 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| 26.11.2018 –
09.01.2019 | Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. |
| 06.07.2020 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Zienken“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4.2 Verfahrensdaten der 9. Flächennutzungsplanänderung

20.06.2016	Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans
18.12.2017	Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Scoping durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein
29.01.2018 – 07.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planauslage
24.01.2018 – 07.03.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Scoping
05.11.2018	Entscheidung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss durch den Gemeinderat
26.11.2018 - 09.01.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
29.04.2019	Behandlung der Anregungen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Bebauungsplan soll den gesamten bestehenden Betrieb umfassen und zusätzlich eine Erweiterungsmöglichkeit im Norden auf dem Grundstück Flst. Nr. 1324/10 schaffen. Die beiden durch den bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Weg getrennten Gewerbegebietsteile sollen, wie in Gewerbegebieten oft üblich mit jeweils einem großen zusammenhängenden Baufenster (überbaubare Fläche) versehen werden. Auf der Erweiterungsfläche ist die Errichtung weiterer Fertigungshallen mit einer Gebäudehöhe von ca. 12 m vorgesehen. Da der Betrieb sich zwischen der Riese und dem Rheinwald in einer eher versteckten Lage befindet, sind keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds zu erwarten.

Der Rheinweg, der den Ort Zienken mit dem Rheinwald und dem Rhein verbindet wurde bereits bei einer früheren Erweiterung des Betriebs an den nördlichen Rand des Werkes verlegt. An dieser Stelle soll er derzeit verbleiben, was den Nachteil hat, dass das Werksgelände zunächst durch den bestehenden Weg getrennt wird. Langfristig wird jedoch angestrebt, weitere derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen für den Gewerbebetrieb nutzbar zu machen. Diese Flächen gelten derzeit jedoch noch als Überschwemmungsgebiete, da sie laut Hochwassergefahrenkarten als sog. HQ₁₀₀-Flächen anzusehen sind. Langfristig könnte sich durch Hochwasserschutzmaßnahmen an der Hühelheimer Runn eine Verbesserung der Situation ergeben. Sollte dies möglich sein, so soll zu gegebener Zeit durch eine weitere Verlegung des Forstweges nach Norden wieder ein zusammenhängendes Betriebsgelände hergestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung geschaffen werden, deren Nutzungen sich gut in das Gefüge des Stadtteils Zienken integrieren.

6 PLANUNGSINHALTE

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zienken“ will die Stadt Neuenburg am Rhein als Erweiterung für einen bestehenden Gewerbebetrieb neue Gewerbeflächen am östlichen Rand des Stadtteils Zienken schaffen und damit zur Sicherung und Erhaltung bestehender wie auch zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen und dem Betrieb Planungssicherheit geben.

Da das gesamte Gewerbegebiet einem Betrieb des Maschinen- und Fahrzeugbaus dient, wurden im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Einzelhandelbetriebe wurden ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet als Standort für das produzierende Gewerbe gesichert werden soll. Außerdem ist es Ziel der Stadt Neuenburg am Rhein die vorhandenen Einzelhandelsinfrastrukturen in den Ortskernen der Teilorte und der Innenstadt von Neuenburg am Rhein zu stärken und daher keinen Einzelhandel in städtebaulich ungeeigneten Lagen zuzulassen.

Tankstellen wurden ausgeschlossen, da diese Nutzung weder vom Verkehr noch von den zu erwartenden Emissionen an dieser eher abseitig gelegenen Stelle Sinn machen würde. Diese Regelung gilt nur für öffentliche Tankstellen, so dass die vorhandene Betriebstankstelle auf dem Firmengelände hiervon nicht betroffen ist. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen um den Standort für produzierendes Gewerbe zu sichern, da die Lage für solche Nutzungen eher ungeeignet erscheint und derzeit kein Bedarf für solche Nutzungen abzusehen ist. Hier gilt, ebenso wie bei den Tankstellen, dass Betriebssportstätten von der Regelung nicht betroffen sind.

Ebenso werden die in der BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten, im Plangebiet ausgeschlossen. Auch hier gilt, dass diese Nutzungen hier städtebaulich nicht richtig platziert wären und die Flächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden sollen. Als ausnahmsweise zulässige Nutzung sollen lediglich die in der BauNVO vorgesehenen, sog. Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, da sich einerseits im Süden des bestehenden Betriebs bereits ein solches Wohnhaus befindet und andererseits diese Option die Zukunft nicht ausgeschlossen werden soll.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um eine größtmögliche Flexibilität für den Betrieb zu erreichen auf 0,8 und damit auf die von der BauNVO vorgesehene Obergrenze für Gewerbegebiete festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 226 m ü NN entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 12,0 m gemessen ab dem vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Weg und entspricht auch dem vorgelegten Plankonzept und wird an dieser Stelle im Hinblick auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild als angemessen betrachtet.

6.2 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise, die zwar Grenzabstände erfordert aber Gebäudelängen über 50 m zulässt, soll im Plangebiet individuelle und dem gewerblichen Bedarf angemessene Nutzungen ermöglichen, wie sie in Gewerbegebieten üblich sind.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung befinden sich zwei Bereiche, in denen sich die Ausweisung der überbaubaren Flächen (Baufenster) mit dem Gefährdungsbereich Wald überschneiden. Dies ist zum einen im nordwestlichen Teilbereich und im südlichen Bereich des Gewerbegebiets der Fall. Dies ist so beabsichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass mögliche Erweiterungsflächen für das Firmengelände durch Schutzgebiete, Wald, Siedlungsflächen und Überschwemmungsgebiete stark eingeschränkt sind, sollen auf dem bestehenden Gelände alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt werden. Es gibt eine Vielzahl von Nutzungen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und die daher im Gefährdungsbereich zugelassen werden können (z.B. Stellplätze Garagen, Carports, Lageflächen, Lagerhallen etc.) In die Bebauungsvorschriften wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die regelt, dass auf den festgesetzten überbaubaren Flächen, die innerhalb des Gefährdungsbereichs Wald liegen, nur Nutzungen zulässig sind, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

6.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im gesamten Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiermit werden bereits bestehende Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert, sodass hier künftige Änderungen den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Gleichzeitig wird für zukünftige betriebliche Erweiterungen ein maximales Maß an Flexibilität geschaffen. Insbesondere in dieser Waldrandlage bietet die Festsetzung die Möglichkeit, in den Teilen des Gewerbegebiets, die im Gefährdungsbereich Wald liegen, notwendige Nutzungen unterzubringen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, aber dennoch für den Betrieb von Bedeutung sind (z.B. Lageflächen). Dies dient auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports nur sind innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Durch die flächenhafte Ausweisung der Baufenster ist eine flexible Anordnung von Garagen und Carports gewährleistet. Die direkte Ausfahrt aus Garage/Carport in den öffentlichen Straßenraum birgt ein nicht unerhebliches Unfallrisiko. Die Abstände zwischen Baufenster und Verkehrsflächen sind in diesem Zusammenhang auch fördernd für die Verkehrssicherheit.

Aus gleichen Gründen, wie bereits bei den Nebenanlagen erwähnt, sind auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

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

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden nachfolgend kurz aufgeführt und begründet. Nähere Informationen zu den getroffenen Festsetzungen finden sich auch im Umweltbericht des Büros für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Wermuth, der Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Me-

tallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz von Fledermäusen, nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen in den in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäumen jeweils 2 Nistkästen für den Star angebracht werden.

6.7 Geh- und Fahrrechte

Da sich der südliche Teilbereich des land- und forstwirtschaftlichen Weges auf Teilen des Privatgrundstücks des dort ansässigen Gewerbebetriebs befindet, wird diese Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit und ein Fahrrecht zugunsten des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs belastet. So kann sichergestellt werden, dass der Weg von Fußgängern bzw. von land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden kann.

6.8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern müssen im Gewerbegebiet im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 2.400 m² Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 10 Sträucher gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Diese Maßnahme soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sicherstellen und trägt gleichzeitig zur Einfügung des Plangebiets in das Landschaftsbild und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

6.9 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um ökologisch wertvolle Baumstandorte. Diese sollen langfristig gesichert werden, um die bestehende ökologische Funktion aufrecht zu erhalten und eine Mindestdurchgrünung des Gebietes zu bewahren. Durch die Verpflichtung, bei Abgang oder Fällung eines Baumes Ersatz herzustellen, bleibt die Durchgrünung des Plangebietes langfristig gesichert.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dächer / Dachaufbauten

Da Gewerbebauten üblicherweise den Dachraum nicht benötigen und um für die Betriebe keine unnötigen Kosten zu verursachen, werden für die Dächer der Baukörper Flachdächer, flachgeneigte oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 20° zugelassen. Außerdem sind Sheddächer mit einer Dachneigung bis zu 25° zulässig, da hier nur durch ein Mindestmaß an Dachneigung eine ausreichende Tageslichtbelichtung durch eine blendfreie, gleichmäßige Sonneneinstrahlung erreicht werden kann.

Wellfaserzement und Bitumenbahnen sind ortsuntypische Materialien, die aus ortsgestalterischen Gründen ausgeschlossen werden.

7.2 Müllstandorte

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Müllstandorte sollen eine negative Wahrnehmung des Gewerbegebiets verhindern. Insbesondere Erholungssuchende sollen auf dem Weg in und aus dem Rheinwald nicht durch Müllbehälterstandorte belästigt wer-

den. Aus diesem Grund wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass diese einzuhausen bzw. einzugrünen sind.

7.3 Werbeanlagen

Die Flächenbegrenzungen von Werbeanlagen sollen übermäßigen „Werbewildwuchs“ einschränken und überdimensionierte oder untypische Werbeanlagen verhindern. Deshalb wurde geregelt, dass Werbeanlagen, freistehend oder an Gebäuden bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m² zulässig sind. In der Summe dürfen sie jedoch 25 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeanlagen sind jedoch nur bis zur maximalen Gesamthöhe der Gebäude zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Werbefahnen, die im Plangebiet grundsätzlich bis maximal 7,0 m zulässig sein sollen und damit die maximale Gebäudehöhe unterschreiten.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit Laserwerbung sowie Skybeamer, Lichtbooster u.ä. ausgeschlossen.

7.4 Einfriedungen

Um eine negative gestalterische Wahrnehmung des Gewerbegebiets zu verhindern, wurden Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind demnach in ihrer Höhe und der Materialwahl beschränkt. Stacheldraht ist beispielsweise als ortsuntypisches Material nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen bezogen auf die Straßenoberkante bzw. die Wege-Oberkante beträgt 2,00 m, die Höhe von Sockel und Mauern wurden auf eine Höhe von 0,50 m begrenzt. So wird einerseits dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbebetriebe Rechnung getragen, andererseits werden jedoch unangemessene Einfriedungen verhindert, die in Größe, Art und Materialwahl das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets negativ beeinflussen können.

7.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Wegen des vorherrschenden dörflichen Charakters um das Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass im Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.

Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf das derzeit nicht abschätzbare Schadstoffpotential durch die Gewerbebetriebe ist es aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich, dass die Art und Weise der einzelnen Versickerungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens im Einzelnen geprüft werden, was ein Wasserrechtsverfahren nach sich ziehen kann.

8 UMWELTBELANGE

Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung des BNatSchG in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Boden
- Wasser
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist für Vorhaben bzw. Bebauungspläne ein Umweltbericht zu erstellen, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 (4) BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Ein nach den rechtlichen Vorgaben vollständiger Umweltbericht sowie ein integrierter grünordnerischer Beitrag mit einer detaillierten Eingriffs- Ausgleichsbilanz wird als gesonderter Teil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

9 KAMPFMITTELVERDACHT

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Zienken“ wurde für die geplanten Erweiterungsflächen von der Firma Kaltenbach beim Büro Dr. Hinkelbein eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung in Auftrag gegeben.

Zur Absicherung der geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Untersuchungsgebiet mit Hilfe einer Luftbildauswertung auf das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern untersucht werden. Dazu sind dort in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandene Sprengbomben-Trichter, Stellungen, Deckungsgräben und -löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäudeschäden zu dokumentieren, soweit sie auf den derzeit verfügbaren Luftbildern zu erkennen sind. Aufgrund dieser Informationen sind Aussagen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Sprengbomben-Blindgängern zu machen.

Das eigentliche engere Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf Sprengbomben-Trichter und Blindgänger-Einschläge sehr schlecht einzusehen. Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf eine Bombardierung des Untersuchungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen.

Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme, Bunker oder dergleichen sind nicht auszumachen.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

10 BELANGE DES IMMISSIONSCHUTZES

Da der vorliegende Bebauungsplan ein Gewerbegebiet in einiger Entfernung von einem Wohngebiet vorsieht, waren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mögliche Nutzungskonflikte (z.B. durch Lärm) in die Abwägung einzustellen und zu prüfen, ob zu deren Vermeidung Festsetzungen erforderlich sind. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichtner Water & Transportation, Freiburg, durchgeführt. Hierbei wurden sowohl die Verkehrslärmeinwirkungen, als auch die des Gewerbelärms an umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zienken“ vom August 2018 wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die Untersuchung des Verkehrslärms ergab, dass sich durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Maschinenbau Kaltenbach GmbH keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft entlang der öffentlichen Straßen ergibt.

Zur schalltechnischen Beurteilung des Gewerbelärms wurden mit den maßgebenden Schallquellen (Parkplatz, Lkw-Andienung, Gabelstapler, Schallabstrahlung der Betriebshallen und Luftfilter) für 11 Immissionsorte an benachbarten Wohnhäusern die Beurteilungspegel bestimmt. Diese sind nach den Vorgaben der TA Lärm zu bewerten. Im Ergebnis werden am Tag und in der Nacht die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.

Da sich bei keiner der überprüften Lärmarten Überschreitungen der Immissionsgrenz- bzw. Immissionsrichtwerte ergeben, kann auf weitere Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Es ist zu erwähnen, dass bei einer weiteren Entwicklung des Betriebs mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzungsintensität die Immissionsrichtwerte der TA Lärm speziell nachts überschritten werden können. Die rechtlichen Vorgaben nach TA Lärm sind bei einer weiteren Entwicklung des Betriebs im Baugenehmigungsverfahren erneut zu prüfen.

11 HOCHWASSERSCHUTZ

In Baden-Württemberg ist zum 01.01.2014 das neue Wassergesetz (WG) in Kraft getreten. Nach der nun geltenden Rechtslage sind die Gebiete, die bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden, Überschwemmungsgebiete kraft Gesetz (§ 76 (2) WHG i. V. m. § 65 (1) Nr. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg WG), unabhängig ob im Innen- oder Außenbereich. Einer gesonderten Ausweisung des Überschwemmungsgebiets bedarf es nicht.

Nach Darstellung der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten (HWGK), liegen die vorgesehenen Gewerbeflächen außerhalb des HQ-100, jedoch liegt ein kleiner Teilbereich (ca. 150 m²) des bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Weges innerhalb der Fläche, die bei einem Hochwasser der Jährlichkeit HQ100 eingestaut bzw. durchflossen wird. Die Anschlaglinie des HQ100 ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Hierzu wurden mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Gespräche geführt. Laut § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Die Abgrenzung wurde im vorliegenden Bebauungsplan so gewählt, dass das neue Baugebiet außerhalb des ÜSG zu liegen kommt und daher ein Konflikt mit dem bestehenden ÜSG vermieden wird. Lediglich im Bereich des Weges Flst.-Nr. 1324/6 liegt eine Fläche weiterhin im ÜSG, die laut Hochwassergefahrenkarten bereits bei einem HQ10 überschwemmt wird. Die Ausweisung eines Weges in diesem Bereich fällt aber

nach Auffassung der Fachbehörde und der Stadt Neuenburg am Rhein nicht unter das Verbot des § 78 (1) WHG.

Nach heutigem Kenntnisstand ist eine Anhebung oder Aufschüttung des Weges nicht vorgesehen. Die Errichtung bzw. Aufschüttung des Weges könnten aber im ÜSG unter das Verbot des § 78 (4) WHG (Errichtung baulicher Anlagen) bzw. § 78a (1) Nr. 5 WHG (Erhöhen der Erdoberfläche) fallen, so dass dann eine entsprechende Befreiung zu beantragen wäre. Dies ist auf der Ebene der Einzelzulassung mit der zuständigen Fachbehörde zu klären. Diese hat im Rahmen der Stellungnahme, bei Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen, eine Befreiung hierfür in Aussicht gestellt.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze.

Das Schmutzwasser kann dem Schmutzwasserkanal bzw. Verbandssammler zuzuleiten werden.

Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den örtlichen Bauvorschriften zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht.

Eine genehmigte Versickerungsanlage befindet sich außerhalb des Bebauungsplans auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1325/2 in etwa auf Höhe des im Plan dargestellten Rheinweges. Eine weitere Anlage befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebiets um diese einerseits zu erhalten und bei Bedarf ausbauen und erweitern zu können wurde in der Planzeichnung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsanlage“ festgesetzt. Sollte auch diese Fläche nicht ausreichen, ist angedacht auf Flächen des Gewerbegebiets zu versickern.

13 ERSCHLIESSUNG/VERKEHRSANLAGEN

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden und erfolgt von Osten direkt über den „Rheinweg“.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird bis zur Hälfte des nördlichen Gewerbegebietes an den land- und forstwirtschaftlichen Weg angrenzend verlängert. So wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude im Norden über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erschlossen werden können.

14

STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 4,43 ha
davon:	
Gewerbegebiet GE	ca. 3,99 ha
Private Grünfläche	ca. 0,18 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,13 ha
Land- und Forstwirtschaftlicher Weg	ca. 0,12 ha
Flächen für Wald	ca. 0,01 ha



Neuenburg am Rhein, den

J. Schuster
Der Bürgermeister
Joachim Schuster

06. Juli 2020 **fsp** stadtplanung

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

Der Planverfasser