

## Bebauungsplan GEWERBEGEBIET RHEINSTRASSE NORD, 3. Änderung und Erweiterung

### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Verordnung vom 8. April 2008

#### 0. Abgrenzungen



0.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB



0.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der baulichen Nutzung.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO generell nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt und die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der Geschossfläche darstellt.

Hinweis: Als untergeordnet werden beurteilt maximal 15 % der genehmigten Geschossfläche bzw. max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei sperrigen und max. 100 m<sup>2</sup> bei sonstigen Artikeln.

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), sind nur in den Obergeschossen zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

MI

## 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Für Einzelhandelsbetriebe gelten die unter 1.1 getroffenen Regelungen.

## 2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr.1 **BauGB**

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO

0,8 Es gilt die jeweils im Nutzungsplan eingetragene GRZ. Es werden keine abweichenden Regelungen getroffen.

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 16, 17 und 20 BauNVO

1,8 Es gilt die jeweils im Nutzungsplan eingetragene GFZ.

### 2.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16, 20 (1, 21a) BauNVO i.V. mit § 2 (6) LBO

III

Im Mischgebiet werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

In den ehemals militärisch genutzten Gewerbegebieten sind Kellergeschosse nicht zulässig.

### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16, 18 BauNVO

12,50 m  
22,00m Bauliche Anlagen dürfen gemäß den jeweiligen Eintragungen im Nutzungsplan eine Höhe von 12,50 m bzw. 22,00 m nicht überschreiten; die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte. Bezugspunkte sind die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte und höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

## 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB

### 3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-a- In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m.

-o- Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

■ ■ ■ ■ ■

Baugrenze

## 4. **Flächen für Stellplätze und Einfahrten** § 9 (1) Nr. 4, 11 und 22 BauGB

### 4.1 Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO

Stellplatzanlagen ab einer Größe von vier Einzelstellplätzen sind mit je einem mittel- bis großkronigen Laubbaum (entsprechend Ziffer 7) pro angefangene vier Stellplätze zu bepflanzen.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm zu versehen.

#### 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bei Grundstücken bis 3.000 m<sup>2</sup> Größe ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig. Ein- und Ausfahrten benachbarter Grundstücke an die gemeinsame Grenze gelegt werden, so dass nur eine gemeinsame Überfahrt über den Gehweg erforderlich wird.

#### 5. **Verkehrsflächen**

**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**



##### 5.1 Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung -Öffentliche Verkehrsfläche-

FW/RW

##### 5.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -Öffentlicher Fuß- und Radweg-



#### 6. **Flächen für die Landwirtschaft**

**§ 9 (1) Nr. 18a BauGB**

#### 7. **Flächen für das Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** **BauGB**

**§ 9 (1) Nr. 25**

##### 7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf jedem Grundstück ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm, unter Berücksichtigung der folgenden Pflanzliste, anzupflanzen. Dabei ist insbesondere eine verstärkte Eingrünung zum unbebauten Freibereich und zum öffentlichen Straßenraum vorzunehmen.

Pflanzliste Hochstämme (Stammumfang in 1 m Höhe 14 -16 cm):

- |                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| - Acer Campestre (Feldahorn)         | - Acer Pseudoplatanus (Bergahorn) |
| - Ainus glutinosa (Schwarzerle)      | - Carpinus betulus (Hainbuche)    |
| - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) | - Prunus avium (Süßkirsche)       |
| - Prunus padus (Traubenkirsche)      | - Quercus rabur (Stieleiche)      |
| - Salix alba (Silberweide)           | - Tilia cordata (Winterlinde)     |
| - Ulmus glabra (Ulme)                |                                   |

Die Pflanzpflicht entfällt, wenn entsprechender Baumbestand innerhalb des Grundstücks erhalten bleibt.

##### 7.2 Erhalt bestehender Gehölze



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Baumpflanzungen zu ersetzen. Wenn der Erhalt eines Baums die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, ist eine Beseitigung zulässig. Als Ausgleich sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen unter Berücksichtigung der Pflanzliste des allgemeinen Pflanzgebots.

#### 8. **Flächen oder Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

**§ 9 (1a) BauGB**

##### 8.1 Ökologischer Ausgleich

Für die auf dem Flurstück Nr. 26817/3 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB vorzunehmen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan AUSGLEICHSFLÄCHE ZUM GE RHEINSTRASSE NORD festgesetzt. Sie werden dem oben genannten Eingriffsgrundstück vollständig zugeordnet.

## 8.2 Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist streulichtarm, staubdicht und insektenverträglich (Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder LED) zu installieren. Ausgenommen sind Außenleuchten, die der kurzfristigen Beleuchtung dienen, wie z.B. Außenleuchten an Hauseingängen und Treppen mit Abschaltautomatik. Die Art der Leuchten ist so zu wählen, dass eine gebündelte und zielgerichtete Ausleuchtung gewährleistet ist.

## 9. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Lärmschutz) § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im März 2011 erstellte das Ingenieurbüro rw bauphysik, Schwäbisch Hall, für die geplante Hauptumschlagbasis (HUB) eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass ostseitig Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen sind, um die Immissionsrichtwerte in der Nachtzeit an den nächstgelegenen Mehrfamilienwohnhäusern auf dem Flurstück Nr. 26649 (Flugplatzstraße) einzuhalten. Art und Dimensionierung der Lärminderungsmaßnahmen müssen bei Realisierung der HUB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem separaten Gutachten festgelegt werden.

## 10. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Das ehemalige Militärgelände wurde alllastentechnisch untersucht und wird teilweise saniert. Die Bewertung durch das Landratsamt Ortenaukreis als zuständige Fachbehörde ist unter Ziffer 10.2 aufgeführt.

Im Nutzungsplan sind Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Nach erfolgreichem Abschluss von Sanierungen bzw. Entsorgungsmaßnahmen wie unter Ziffer 10.2 beschrieben, ist die geplante Nutzung/Bebauung der Flächen möglich.

## 11. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen § 9 (6) BauGB

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

### Altlasten:

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ...) wahrgenommen, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### Bewertung des ehemals militärisch genutzten Geländes:

#### 1. Sachstand

Im Änderungsbereich des Planungsgebietes sind folgende alllastrelevante Flächen beim Landratsamt (LRA) Ortenaukreis aktenkundig:

### 1.1

#### AC 19.01/3 – Gleisbereich SB 3 (Obj.Nr. 05196-003)

Für die Fläche besteht nach Durchführung der Sanierungsuntersuchung aufgrund der vorhandenen MKW-, PAK- und BTXE-Verunreinigungen **Sanierungsbedarf**. Vor Beginn der Planungsmaßnahmen sind jedoch noch Grundwassermessstellen zur Eingrenzung des Sanierungsbereiches erforderlich. Hierzu läuft die entsprechende Abstimmung.

### 1.2

#### AC 19.01/9\_Nord – Gleisbereich SB 9\_Nord (Obj.Nr. 05196-009)

#### AC 20.01 – Militärtankstelle B10/11

Die **Sanierung** dieser beiden Altlastflächen wird in Kürze durch das Landratsamt Ortenaukreis beauftragt. Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt zunächst eine Aushubnahme inkl. Wiederverfüllung der Baugruben im Laufe des Jahres 2011. Für die Fläche AC 19.01/9\_Nord ist die Sanierung damit beendet. Auf der Fläche AC 20.01 wird anschließend eine rd. dreijährige In-Situ-Sanierung bis ca. 2014 mit nachfolgender Langzeitkontrolle bis ca. 2017 durchgeführt.

### 1.3

#### AS Zehnder & Beutler Almweg 34 (Obj.Nr. 05304)

#### AC 19.01/2 – Gleisbereich SB 2 (Obj.Nr. 05196-002)

#### AC 19.01/4 – Gleisbereich SB 4 (Obj.Nr. 05196-004)

#### AC 19.01/5 – Gleisbereich SB 5 (Obj.Nr. 05196-005)

#### AC 19.01/7 – Gleisbereich SB 7 (Obj.Nr. 05196-007)

#### AC 19.01/10 – Gleisbereich SB 10a (Obj.Nr. 05196-010)

#### AC 19.01/12 – Gleisbereich SB 11 (Obj.Nr. 05196-012)

Die Flächen wurden nach Durchführung von Detailuntersuchungen auf Beweisniveau „BN 3“ mit dem Handlungsbedarf „B – **Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Gefahrenlage hinnehmbar**“ bewertet. Dies bedeutet, dass hier zwar ein Grundwasserschaden vorliegt, dieser jedoch lokal begrenzt ist und nur geringe Schadstofffrachten aufweist und damit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert wird.

Die Einstufung in „B“ ist damit nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit, es besteht jedoch derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden.

Die Flächen werden beim LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – als Altlast im Altlastkataster geführt.

Hinweis: Im Bereich der Fläche AS Zehnder & Beutler Almweg 34 (Obj.Nr. 05304) wird derzeit vom Grundstückseigentümer die Detailuntersuchung einer neu entdeckten Verdachtsfläche „ehem. Entfettung“ durchgeführt. Die genaue Eingrenzung dieser Teilfläche sowie die Untersuchungsergebnisse liegen noch nicht vor.

### 1.4

#### AC 19.01/1 – Gleisbereich SB 1 (Obj.Nr. 05196-001)

#### AC 19.01/6 – Gleisbereich SB 6 (Obj.Nr. 05196-006)

#### AC 19.01/8 – Gleisbereich SB 8 (Obj.Nr. 05196-008)

#### AC 19.01/9\_Süd – Gleisbereich SB 9\_Süd (Obj.Nr. 05196-015)

#### AC 19.01/11 – Gleisbereich SB 10b (Obj.Nr. 05196-011)

#### AC 20.02/3 – Freilager PAK-Schaden (Obj.Nr. 05198-003)

Die Flächen wurden nach Durchführung von Kontrollmaßnahmen auf Beweisniveau „BN 3“ mit dem Handlungsbedarf „B – Belassen zur Wiedervorlage nach Kontrolle – Kategorie Gefahrenlage hinnehmbar“ bewertet. Dies bedeutet, dass hier zwar ein Grundwasserschaden vorliegt, dieser jedoch lokal begrenzt ist und nur geringe Schadstofffrachten aufweist und damit aus Gründen der Verhältnismäßigkeit toleriert wird.

Die Einstufung in „B“ ist damit nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit, es besteht jedoch derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden.

Die Flächen werden beim LRA Ortenaukreis als Altlast im Altlastkataster geführt.

#### 1.5

**AC 19.01 – Gleisbereich Restfläche (Obj.Nr. 05196-014)**

**AC 20.02/1 – Panzerwartungshalle B14 (Obj.Nr. 05198-001)**

**AC 20.02/4 – Freilager/Panzerwartungshalle B14 – Restfläche (Obj.Nr. 05198-004)**

Diese Flächen wurden nach Durchführung verschiedener technischer Untersuchungsmaßnahmen auf Beweisniveau „BN 3“ in „B - Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Dies bedeutet, dass der derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einstufung in „B“ nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist.

Die Flächen sind auf dieser Basis keine Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG) mehr und werden beim LRA Ortenaukreis im Bodenschutzkataster geführt.

#### 1.6

**AC 20.01 - Restflächen**

**AS Güternahverkehr Flugplatz B22**

**Gebäude B 21 und B 27**

Diese Flächen wurden nach Durchführung verschiedener historischer/technischer Untersuchungsmaßnahmen auf Beweisniveau „BN 1-4“ in „B - Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Dies bedeutet, dass der derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist über das weitere Verfahren jedoch erneut zu entscheiden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Einstufung in „B“ nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist.

Die Flächen sind auf dieser Basis keine Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchG) mehr und werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – im Bodenschutzkataster geführt.

#### 1.7

**Gewerbeflächen an Flugplatzstraße und Almweg**

Nördliche Fläche:

Der Altstandort „TF - ehemaliges französisches Tanklager und Lagerflächen“ wurde in den Jahren 2009/2010 einer Orientierenden Untersuchung (OU) unterzogen. Aufgrund erhöhter Belastungen im Grundwasser wurde mit Bewertungsdatum vom 29.04.2010 der Handlungsbedarf „Durchführung einer Detailuntersuchung“ festgestellt. Die entsprechenden Untersuchungen wurden bisher noch nicht durchgeführt.

Südliche Fläche:

Die "Teilfläche Eisen- und Metallgießerei" wurde nach Durchführung von orientierenden Untersuchungen am 28.6.2007 auf dem Beweinsniveau 2 mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Entsorgungsrelevanz" bewertet und schied damit aus dem Altlastenkataster aus. Die Fläche wird aber weiterhin im Bodenschutzkataster geführt.

## 2. fachtechnische Beurteilung

Die Kenntnisse über die unter Ziffern 1.1 bis 1.6 genannten Flächen sind unseres Erachtens ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Bei Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten sowie eine fachgerechte Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) des anfallenden Bodenmaterials erforderlich. Für die Flächen unter Ziffern 1.1 und 1.2 gilt dies analog für die Zeit nach den Sanierungsmaßnahmen. Während der Sanierungsmaßnahmen dürfen keine Baumaßnahmen auf den Flächen erfolgen.

### Regierungspräsidium Freiburg, Referat Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### Regierungspräsidium Freiburg, Referat Polizeirecht und Verkehr

Das Bebauungsplangebiet befindet sich an seiner nördlichen Grenze ca. 1,3 km südlich des Flugplatzbezugspunktes Sonderflughafen Lahr in dessen Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG. Im Bauschutzbereich werden bei Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhen von 179,96 m über NN (25 m über Flughafenbezugspunkt) keine Einwände erhoben. Sollten zum Aufbau der Anlage Kräne verwendet werden, die eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist von der Baufirma eine Krangenehmigung bei der zivilen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

### Elektrizitätswerk Mittelbaden

Über das Betriebsgelände verläuft ein 20-kV Ring des E-Werks, von Süden entlang der ehemaligen Gleistrasse verlaufend, von Osten vom Almweg kommend. Bei allen baulichen Veränderungen im Umfeld dieser Leitungen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem E-Werk Mittelbaden vorzunehmen.

## 11. Nutzungsschablone

Baugebiet	Max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform/ -neigung	Bauweise

  
Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin