

Bebauungsplan RUBINMÜHLE

Begründung

A **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	14.07.2014
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	28.07. - 05.09.2014
Offenlegungsbeschluss	23.02.2015
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	09.03. – 10.04.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	02.05.2016
Öffentliche Bekanntmachung	

B **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

1. **ALLGEMEINES**

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 2085, 2088 (Wegeparzelle), 2089, 2090, 2096 und 2101 der Gemarkung Hugsweier. Zur verkehrlichen Anbindung an die Flugplatzstraße wird zudem das Flurstück 4 (Schutter) und das Flurstück 26572 in einem Streifen von ca. 8 m Breite überplant. Neben der Erweiterungsfläche und der südlichen Zufahrt soll auch ein Grundstücksbereich der Firma Rubin in den Geltungsbereich einbezogen werden, auf dem im Jahr 2005 ein naturholzgefeuertes Heizkraftwerk errichtet wurde. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,8 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Planungsanlass

Zur langfristigen Weiterentwicklung der Rubinmühle im Stadtteil Hugsweier und zur Sicherung der dortigen Arbeitsplätze wird eine Betriebserweiterung erforderlich. Das Unternehmen plant die Errichtung einer zusätzlichen Produktionshalle. Die innerbetrieblichen Verfahrensabläufe sowie betriebswirtschaftliche Gründe erfordern unbedingt die Konzentration aller Abteilungen an einem Standort. Eine räumlich vom jetzigen Standort getrennte Erweiterung bzw. Auslagerung einzelner Abteilungen kommt deshalb nicht in Betracht. Sie hätte unweigerlich die Verlegung des gesamten Standorts zur Folge, was wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

Einer Betriebserweiterung in östlicher Richtung stehen Freiflächen entgegen, die aufgrund privater vertraglicher Bindungen nicht als Erweiterungsflächen genutzt werden dürfen. Westlich begrenzt die Schutter und nördlich die Hugsweierer Hauptstraße das Betriebsgelände. Aus diesen Gründen stellt sich eine Erweiterung der vorhandenen Betriebsstätte in südlicher Richtung als die einzig mögliche und sinnvolle Alternative dar.

Planungserfordernis

Die Betriebserweiterung ist auf Flächen vorgesehen, die bisher dem Außenbereich zuzurechnen waren. Durch die Überplanung werden die benötigten Flächen dem Innenbereich zugeordnet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die von der Firma Rubin beabsichtigte Betriebserweiterung geschaffen.

Um für den südlichen Erweiterungsbereich und das Unternehmen insgesamt eine südliche Anbindung für Schwerlastverkehr zu schaffen, soll ein Brückenbauwerk über die Schutter mit Anbindung an die Flugplatzstraße hergestellt werden. Der beabsichtigte Geltungsbereich des Bebauungsplanes RUBINMÜHLE überlagert deshalb einen 8,0 m breiten und ca. 440 m² großen Teilbereich des Bebauungsplanes AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM GE RHEINSTRASSE NORD. Für den Überlagerungsbereich werden die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes RUBINMÜHLE ersetzt.

1.3 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist östlich des derzeitigen Betriebsgeländes der Firma Rubin eine gewerbliche Baufläche dargestellt, die als mögliche Erweiterungsfläche vorgesehen war. Aufgrund entgegenstehender Interessen der Grundstückseigentümer kann der Betrieb jedoch nicht auf diese Fläche erweitert werden.

Gemäß Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr/ Kippenheim vom 27.07.2010 soll die Darstellung für diese ca. 5.000 m² große Fläche von gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Stattdessen soll eine südlich an das Betriebsgelände angrenzende, ca. 15.500 m² große Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren. Bisher wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Offenlage wird gerade vorbereitet.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Süden stand bisher der im Regionalplan von 1995 ausgewiesene Regionale Grünzug entgegen. Um diese Ausweisung zu ändern, hatte der Technische Ausschuss die Verwaltung mit Beschluss vom 24.03.2010 beauftragt, einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zu stellen.

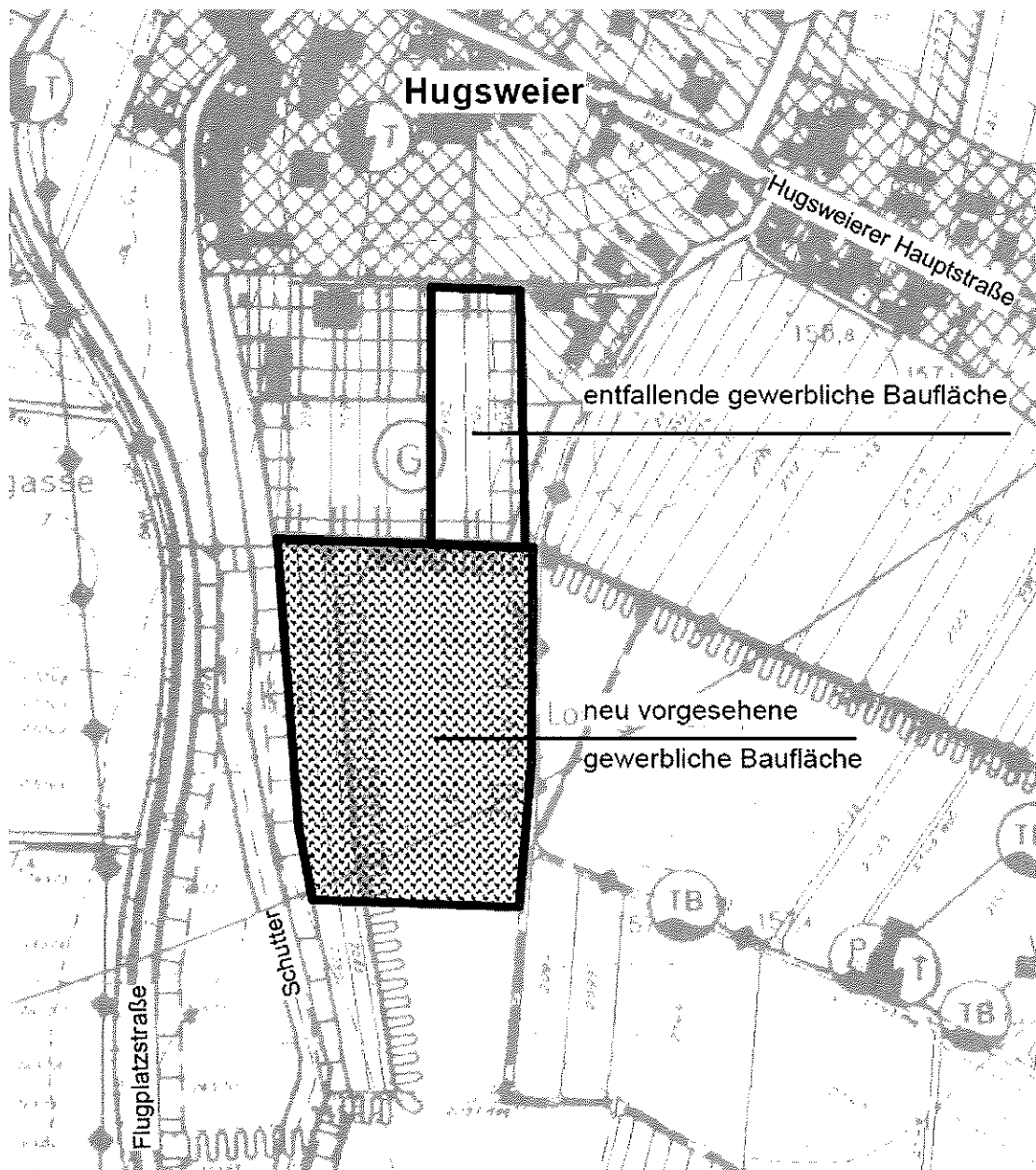
Das Regierungspräsidium stimmte dem Antrag mit Bescheid vom 03.08.2010 unter folgenden Maßgaben zu:

1. Die Stadt Lahr stellt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.04.2010 die direkt östlich an das Betriebsgelände der Firma Rubin Mühle angrenzende gewerbliche

Baufläche im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung als Fläche für Landwirtschaft dar.

2. Zur Kompensation der Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges auf regionalplanerischer Ebene wird die Stadt Lahr im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans 1995 keine Einwände gegen eine Vergrößerung des Regionalen Grünzugs im östlichen Bereich der Ortsrandlage von Hugsweiler geltend machen.
3. Die naturschutzrechtliche Kompensation für die Inanspruchnahme der Freifläche erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Abbildung 1: FNP-Ausschnitt des Änderungsbereiches



1.4 Städtebauliche Einordnung, Lage des Gebiets, Bestandsbeschreibung

Die für die Errichtung der neuen Produktionshalle und des Mitarbeiterparkplatzes vorgesehenen Flächen liegen südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Rubin an der südlichen Ortseinfahrt von Hugsweier. Der überwiegende Teil der Flächen wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Westlich entlang des Firmengeländes verläuft die Schutter.

2. PLANINHALTE

2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel der Planung ist es, den Standort des Betriebes langfristig zu sichern. Zu diesem Zweck sollen Flächen für die geplanten Erweiterungen planungsrechtlich gesichert werden. Zugleich sollen betriebsbedingte negative Auswirkungen auf den Ortskern von Hugsweier reduziert werden.

Die vorgesehene Betriebserweiterung lässt sich aufgrund der oben geschilderten Situation nur auf den südlich an das bisherige Betriebsgelände angrenzenden Flächen realisieren. Das Betriebsgelände wird von bisher ca. 280 m um ca. 120 m auf insgesamt ca. 400 m verlängert. Um bei dieser Ausdehnung einen wirtschaftlicheren und reibungsloseren Betriebsablauf und Verkehrsfluss zu ermöglichen, soll die verkehrliche Anbindung des südlichen Betriebsgeländes über eine neu zu errichtende Brücke über die Schutter erfolgen. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Bereich zur Überbauung der Schutter und der Grünflächen in den Uferbereichen festgesetzt. Im weiteren Verlauf soll der betriebsbedingte Lastverkehr über das Ostareal des Flugplatzes geführt werden. Durch die neue Anbindung des Betriebes im Süden kann das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen im nördlich gelegenen Ortszentrum auf der Hugsweierer Hauptstraße reduziert werden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung der südlichen Betriebserweiterung soll über eine neu zu errichtende Brücke über die Schutter erfolgen. Hierfür wird im Bebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete festgesetzt. Auch die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sollen nur innerhalb dieser Begrenzungen zulässig sein. Die zulässige Baumassenzahl soll entsprechend dem nach § 17 BauNVO zulässigem Höchstmaß auf 10 festgesetzt werden.

Durch die Zulässigkeit bis zu den Obergrenzen der BauNVO soll dem Unternehmen die größtmögliche bauliche Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Die Gebäudehöhe soll aufgrund betrieblicher Erfordernisse in Teilbereichen bis 40 m betragen dürfen. Gebäude oder Gebäudeteile dieser Höhe werden jedoch auf ein Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Für den überwiegenden Teil der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Höhe baulicher Anlagen auf 18 m begrenzt.

Bebauungsplan RUBINMÜHLE

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um der Nutzung entsprechende Großformen von über 50 m Länge zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen im Plan abgegrenzt. Sie sind so weiträumig gefasst, dass die Bebauung entsprechend der betrieblichen Erfordernisse errichtet werden kann.

2.5 Stellplätze

Stellplätze für Pkw und Lkw sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Soweit von den Belastungsanforderungen her möglich, sollen größere Stellplatzanlagen aus gestalterischen, mikroklimatischen und entwässerungstechnischen Gründen wasser-durchlässig befestigt und in Teilflächen begrünt werden.

2.6 Private Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung der südlichen Betriebserweiterung soll über eine neu zu errichtenden Brücke über die Schutter erfolgen. Hierfür wird im Bebauungsplan ein privater Bereich zur Überbauung der Schutter und der Grünflächen in den Uferbereichen festgesetzt.

2.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die im nördlichen Bereich des Plangebietes verlaufende Erdgasleitung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers mit einer Schutzstreifenbreite von 3,0 m beidseits der Leitung festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung, z.B. durch Bäume, freizuhalten. Der sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss auch während der Bauzeit für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Geländeauffüllungen und Geländeabgrabungen im Schutzbereich der Erdgasleitung sind mit der zuständigen Fachabteilung der bnNetze GmbH abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Gestattung. Das Lagern von schwer transportablen Materialien oder Abraum im Schutzbereich der Leitung ist auch während der Bauzeit nicht zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Gestaltung der Gebäude

Für den überwiegenden Teil des Erweiterungsbaus ist eine Höhe von ca. 18 m vorgesehen. In Teilbereichen sollen jedoch Gebäude- oder Bauteile bis zu einer Höhe von 40 m realisiert werden.

Die relativ große Höhe und Baumasse wird sich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Zur Minderung der Auswirkungen werden gestalterische Festsetzungen getroffen. So sollen für das Fassadenmaterial, mit Ausnahme von erforderlichen Fensterflächen, keine glänzenden Oberflächen verwendet werden. Die Farbgebung soll in matten, gedeckten, hellen Farbtönen ausgeführt werden.

Fassaden- und Dachbegrünung sind aufgrund hygienischer Anforderungen an die Lebensmittel verarbeitende Industrie nicht gewünscht. Zur Eingrünung des Plangebietes in Richtung der freien Landschaft werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt.

Auf Flachdächern soll die Errichtung von Solaranlagen zulässig sein.

3.2 Gestaltung von Freiflächen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Pflanzflächen erfolgen aus gestalterischen und ökologischen Gründen.

3.3 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzgebote dienen der Eingrünung des Betriebgeländes zur freien Landschaft und zur ökologischen Aufwertung.

Auf einer ca. 700 m² großen Teilfläche im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes befinden sich bereits Bäume. Diese werden zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

3.4 Werbeanlagen, Antennen

Werbeanlagen sollen hinsichtlich Art, Größe und Anbringungs- bzw. Standort begrenzt werden, um negative Auswirkungen auf das Dorf- und Landschaftsbild zu verhindern.

Die Einschränkung in der Verwendung von Antennen erfolgt aus gestalterischen Gesichtspunkten.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE UND ABWÄGUNG

4.1 Belange der Landwirtschaft

Die Firma Rubin ist derzeit Pächter der städtischen Fläche, die für die Betriebserweiterung vorgesehen ist. Der Betrieb ist nicht auf eine ackerbauliche Nutzung der Fläche angewiesen. Letztlich wird auch die Erweiterung der Rubinmühle landwirtschaftlichen Zwecken dienen, da dort eine Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse erfolgen soll.

4.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Erweiterungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Hugsweier. Bei der Fläche handelt es sich weitgehend um eine strukturarme Ackerflur. Das Plangebiet selbst stellt somit einen landschaftsästhetisch wertarmen Teilraum dar. Unmittelbar nördlich befinden sich bereits relativ große Gewerbebauten der Firma Rubin.

Die weiteren angrenzenden Landschaftsbildeinheiten bilden ein Gesamtensemble mit einer - im lokalen Kontext betrachtet - überdurchschnittlichen Vielfalt an landschaftsraumtypischen Elementen. So grenzen östlich an das Plangebiet Acker- und Wiesenflächen an. Südlich befindet sich ein Waldstück mit Nadelholzbestand. Entlang der westlich verlaufenden Schutter ist weiterer Gehölzbestand vorhanden.

Die durch den Bebauungsplan zuzulassende, relativ große Höhe und Baumasse wird sich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Zur Minderung der Auswirkungen werden gestalterische Festsetzungen getroffen.

In der Abwägung wird den Belangen der Wirtschaft und der Landwirtschaft Vorrang gegenüber dem Belang des Orts- und Landschaftsbildes eingeräumt.

4.3 Belange der Umwelt

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurde bereits eine Umweltprüfung durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umwelteinwirkungen beschränkt werden. Da der Umweltbericht zur FNP-Änderung die erforderliche Aufbereitung der

Umweltbelange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abdeckt, müssen analog zur Konkretisierung vom FNP zum B-Plan die Umweltbelange detaillierter dargestellt werden. Der Umweltbericht ist den Planunterlagen beigelegt.

Im Vorfeld der Planung wurde von der Firma Rubin ein Gutachten zur altlasten- sowie abfallrechtlichen Situation der geplanten Erweiterungsfläche beauftragt. Die Orientierende Umwelttechnische Untersuchung der GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik vom 20.12.2010 ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs ist die Eingriffs- und Ausgleichsregelung anzuwenden. Im beiliegenden Grünordnungsplan ist der aktuelle Bestand dargestellt und bewertet. Zudem sind die Auswirkungen aufgezeigt, die sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans für die Umweltbelange ergeben. Die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen sind ebenfalls im Grünordnungsplan dargestellt. Sie werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in die Örtlichen Bauvorschriften integriert.

Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes kann nicht erfolgen. Deshalb werden in größerem Umfang auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, deren Ausführung vertraglich festgelegt wurde.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

4.4.1 Entwässerung

Schmutzwasser: Im Zuge der Entsorgung der neu vorgesehenen gewerblichen Bauflächen ist das Trennsystem anzuwenden. Die Schmutzwasserableitung wird über das vorhandene vorgelagerte betriebseigene Grundstücksentwässerungsnetz erfolgen müssen.

Oberflächenwasser: Aufgrund der ermittelten Bodenkenndaten und den Grundwasserverhältnissen wird von einer gezielten Versickerung abgesehen. Entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer 6.3) sollen Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Der Oberflächenwasserabfluss ist so zu trennen, dass kein verschmutztes Oberflächenwasser direkt der Schutter zugeleitet wird. Die generelle Ableitung über die Regenwasserkanalisation scheidet aus. Parkierungsanlagen müssen unabhängig von der Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien so angelegt werden, dass ein Oberflächenwasserabfluss in die betriebsumgreifenden Grünanlagen erfolgen kann. Dachflächenwasser soll direkt in die Schutter eingeleitet werden.

Aufgrund der Größe des Betriebes und des noch bindend einzureichenden Entwässerungsgesuchs ist im Vorfeld schon eine Entwässerungskonzeption mit der Stadt Lahr, Abteilung Tiefbau, gegebenenfalls unter Hinzuziehung der Fachabteilung des Landratsamts, auszuarbeiten.

5. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN / KOSTEN

Die Stadt Lahr führt das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durch. Die Firma Rubin trägt die Kosten für externe Planungsleistungen (wie Umweltprüfung, Gutachten, Untersuchungen, etc.) und für erforderliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Die für die Anbindung des südlichen Erweiterungsbereichs erforderliche Brücke über die Schutter stellt die Firma Rubin auf ihre Kosten her. Die Zufahrt und das Brückenbauwerk sowie die spätere Bau- und Unterhaltungspflicht verbleiben bei der Firma Rubin.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind Teilflächen der städtischen Flurstücke 2096 und 2088 (Wegeparzelle). Diese insgesamt ca. 9.000 m² großen Teilflächen sollen an die Firma Rubin verkauft werden.

In einem zwischen der Firma Rubin und der Stadt Lahr abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag sind unter anderem die Kostentragungspflichten festgelegt.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Überbaubare Fläche	ca. 9.000 m ²
Nicht überbaubare Fläche	ca. 5.840 m ²
Flächen mit Pflanzbindungen	ca. 2.500 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 440 m ²
Geltungsbereich	ca. 17.780 m ²


Sabine Fink
Stadtbaudirektorin