

## Bebauungsplan RUBINMÜHLE

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

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. November 2014
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. August 2013

#### 0. Abgrenzungen



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

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

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

#### 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 im Nutzungsplan eingetragene Grundflächenzahl.

2.2 Baumassenzahl (BMZ) gemäß §§ 16, 17 und 21 BauNVO

**10**

Es gilt die im Nutzungsplan eingetragene Baumassenzahl.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

18 m /  
40 m

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudehöhe von maximal 18 m zulässig. Auf einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude bis zu einer Höhe von 40 m zulässig. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländehöhe.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

-a-

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO



Baugrenze

4. **Flächen für Stellplätze**

§§ 12 (6) u. 23 (5) BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Stellplätze sind zudem auf der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

5. **Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
- private Verkehrsfläche (Brücke über die Schutter) –

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

§ 9 (1a) BauGB

6.1 **Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

A1

Auf den nicht überbauten Flächen im Osten des Plangebietes wird der abzugrabende humose Oberboden (Mutterboden) der zu überbauenden Flächen in einer Mächtigkeit von max. 30 cm aufgetragen. Beim Bodenauftrag ist ein Befahren der Fläche zur Vermeidung einer Verdichtung nicht zulässig. Fläche: 730 m<sup>2</sup>

A2

Auf der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes erfolgt eine Aufschüttung in max. 1,2 m Höhe über bestehender Geländeoberfläche mit dem abgegrabenen Boden der zu überbauenden Flächen. Die Aufschüttungsböschungen dürfen eine Hangneigung von 1 : 2 nicht überschreiten. Zu berücksichtigen ist gemäß Maßnahme V1 (siehe Umweltbericht unter 5.1) bei Aushub, Lagerung und Wiedereinbau von Boden eine Schichtung von kulturfähigem Oberboden über mineralischem Unterboden. Zuerst ist auf der Auftragsfläche und auf der Abtragsfläche der humose Oberboden abzutragen und fachgerecht zwischenzulagern.

Dann erfolgt der Auftrag von mineralischem Unterboden von der Abtragsfläche auf die Auftragsfläche. Schließlich ist der zwischengelagerte Oberboden der Auftragsfläche und schließlich der zwischengelagerte Oberboden Abtragsfläche aufzutragen. Der humose Oberboden darf eine Gesamtmächtigkeit von 0,6 m nicht überschreiten. Fläche: 1.775 m<sup>2</sup>

**A3**

#### Anpflanzung einer Hecke aus Bäumen und Sträuchern (A3)

Die private Grünfläche am Ostrand des Plangebietes ist durch Anpflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen und –sträuchern als zweireihige Hecke zu entwickeln. Zur Anpflanzung sind gebietsheimische Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden. Je 10 lfm zweireihiger Hecke ist ein Laubbaum anzupflanzen. Eine Einfriedung mittels Zaun ist zulässig, soweit der Zaun eine grüne Oberflächenbehandlung aufweist. Zu verwendende Laubgehölze: siehe unten. Fläche: 730 m<sup>2</sup>

**A4**

#### Anpflanzungen von Hecken aus Laubgehölzen und Entwickeln einer Saumflur (A4)

Der aktuell nicht bewaldete Teil der privaten Grünfläche im Süden des Plangebietes ist durch Anpflanzung aus standort- und gebietsheimischen Laubbäumen und –sträuchern als vierreihige Hecke zu entwickeln. Zur Anpflanzung sind gebietsheimische Gehölze gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden. Je 15 lfm vierreihiger Hecke sind zwei Laubbäume anzupflanzen. Zu verwendende Laubgehölze: siehe unten. Fläche: 867 m<sup>2</sup>

Am Südrand dieser privaten Grünfläche ist ein 5 m breiter Streifen von Gehölzen freizuhalten. Hier ist ein der Hecke vorgelagerter 5 m breiter Gras- und Krautflur-Streifen zu entwickeln. Dazu erfolgt eine Ansaat mit Wiesenansaatsmischung für Landschaftsrasen mit gebietsheimischen Kräutern.

Die Pflege der Fläche wird in Form einer jährlichen Mahd von der Hälfte der Fläche in der zweiten Junihälfte durchgeführt. Dabei erfolgt ein Wechsel der zu mähenden Fläche von Jahr zu Jahr. Fläche: 219 m<sup>2</sup>

**A5**

#### Umwandlung eines Nadelholzbestands zu Laubwald (A5)

Die Nadelbäume (Tanne, Douglasie) des Nadelwaldbestands im Bereich der privaten Grünfläche am Südwestrand des Plangebietes sind durch Aushieb zu entnehmen. Die vorhandenen einzelnen Laubbäume sind zu belassen. Nachfolgend sind gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen.

Zur Anpflanzung ist gebietsheimische Pflanzware gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden. Nach dem Aushieb und vor der Anpflanzung erfolgt eine Aufschüttung mit vorhabensbedingtem Erdaushub (0,3 m) gemäß Maßnahme A2. Fläche: 690 m<sup>2</sup>

#### **Artenliste zu Maßnahmen A3, A4 und A5**

##### Bäume:

Stiel-Eiche (Quercus robur, Baum 1. Ordnung)  
Winterlinde (Tilia cordata, Baum 1. Ordnung)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus, Baum 1. Ordnung)  
Schwarzerle (Alnus glutinosa, Baum 2. Ordnung)  
Hainbuche (Carpinus betulus, Baum 2. Ordnung)  
Vogelkirsche (Prunus avium, Baum 2. Ordnung)  
Wild-Birne (Pyrus communis, Baum 2. Ordnung)

### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Zweigiffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)

## **6.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

### **Plangebietsexterne Maßnahmenflächen an der Schutter**

#### **K1 Auftrag des im Bebauungsplangebiet abgegrabenen Oberbodens**

Auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken Nr. 2085 (teilweise), 2088, 2089, 2090 und 2092 wird der (im Bereich der zu überbauenden Flächen) im Plangebiet abzugrabende humose Oberboden (Mutterboden) in einer Mächtigkeit von max. 30 cm aufgetragen. Ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen - gemessen ab Oberkante der Bachuferböschung - ist von der Aufschüttung frei zu halten. Der Oberbodenauftrag erfolgt nach dem Abholzen des Nadelwaldbestands und vor der Laubwaldanpflanzung gemäß Maßnahme K 2. Fläche: 2.927 m<sup>2</sup>

#### **K2 Umwandlung des Schutter begleitenden Nadelwalds zu Laubwald**

Auf den plangebietsangrenzenden Flurstücken Nr. 2085, 2088, 2089, 2090 und 2092 sind die Nadelbäume (Tanne, Douglasie) des Nadelwaldbestands durch Aushieb zu entfernen. Die vorhandenen wenigen Laubbäume und Kiefern sind zu belassen. Nachfolgend sind gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Zur Anpflanzung ist gebietsheimische Pflanzware gemäß Artenliste aus dem Herkunftsgebiet 6 (Oberrheingraben) zu verwenden.

Am Ostrand sind in einem 5 m breiten Streifen auch Strauchgruppen mit 3 bis 7 Strauchgehölzen anzupflanzen. Die Strauchgruppen nehmen in diesem 5-m-Streifen die Hälfte der Fläche ein, die andere Hälfte dieses Streifens wird mit Bäumen 2. Ordnung bepflanzt. Baum- und Strauchgruppen wechseln sich in dem 5-m-Streifen unregelmäßig ab. Fläche K2: 4.974 m<sup>2</sup>.

#### **K3 Plangebietsexterne Maßnahmenfläche am Schutterlindenbergr, Ackerfläche zu Laubwald umwandeln**

Auf dem Flurstück Nr. 7053 wird eine Ackerfläche (aktuell Ackerbrache) zu einem Laubwaldbestand entwickelt. Der zu entwickelnde Laubwald umfasst folgende Teilbiotope (siehe Karte 2 Umweltbericht/Grünordnungsplan):

- Hochwald aus Bäumen 1. und 2. Ordnung. Es dominieren die beiden standortgerechten, gebietsheimischen Baumarten Stiel-Eiche und Hainbuche. Weitere Laubbaumarten gemäß Artenliste werden beigemischt. Fläche: 5.603 m<sup>2</sup>
- Mosaikartiger Waldrandbereich, bestehend aus einem mosaikartigem Nebeneinander der Elemente Strauchgruppen (mit 3 bis 12 Sträuchern) und Bäume 2. Ordnung. Beide Elemente nehmen jeweils die Hälfte des Waldrandbereichs ein. Fläche: 2.240m<sup>2</sup>
- Waldmantel aus Sträuchern, Fläche: 638 m<sup>2</sup>
- Saumvegetation aus Hochstauden und Gräsern. Zur Entwicklung der Saumflur erfolgt eine Ansaat mit Arten der Wiesen mittlerer Standorte im Heumulchansaatverfahren (ersatzweise kann die Ansaat mit einer Wiesenansaatmischung für Landschaftsrasen mit gebietsheimischen Kräutern durchgeführt werden). Die Pflege der Fläche erfolgt ab dem 3. Jahr in einem zweijährlichen Rhythmus, in Form einer jährlichen Mahd der Hälfte

der Fläche in der zweiten Junihälfte. Dabei erfolgt ein Wechsel der zu mähenden Fläche von Jahr zu Jahr. Im 1. und 2. Jahr erfolgt jeweils eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts. Fläche: 1.589 m<sup>2</sup>

### **Artenliste zu Maßnahme K3**

#### Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Baum 1. Ordnung)  
Winterlinde (*Tilia cordata*, Baum 1. Ordnung))  
Berghahorn (*Acer pseudoplatanus*, Baum 1. Ordnung))  
Hainbuche (*Carpinus betulus*, Baum 2. Ordnung)  
Feldahorn (*Acer campestre*, Baum 2. Ordnung)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*, Baum 2. Ordnung)  
Wild-Birne (*Pyrus communis*, Baum 2. Ordnung)  
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*, Baum 2. Ordnung)

#### Sträucher

Hasel (*Corylus avellana*)  
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)

### **6.3 Stellplätze und Wege**

Die Befestigung von Stellplatzflächen ist wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge). Die Fahrgassen des Parkplatzes dürfen auch wasserundurchlässig befestigt werden.

Parkierungsanlagen müssen unabhängig von der Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien so angelegt werden, dass eine Oberflächenwasserabfluss in die betriebsumgreifenden Grünanlagen abgeleitet erfolgen kann.

Die Fahrwege für den Schwerlastverkehr dürfen wasserundurchlässig befestigt werden, sofern dies aus technischen Gründen (z.B. Tragfähigkeit) erforderlich ist.

Innerhalb von Stellplatzanlagen ist pro angefangene 5 Stellplätze je ein mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Die erforderliche Anzahl an Bäumen darf in Form von Einzelbäumen innerhalb von Pflanzinseln oder in Baumgruppen auf zusammenhängenden Pflanzstreifen angepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

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

- Stadt-Linde (*Tilia cordata* 'Greenspeere')
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- Zerreiche (*Quercus cerris*)

#### **6.4 Dachdeckung**

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

#### **6.5 Außenbeleuchtung**

Die 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.

#### **7. Sonstige Planzeichen**



Mit Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Badenova (Gas-Hochdruckleitung) zu belastende Flächen.

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, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg 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.

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

Altlasten:

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

Bodenschutz:

Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen nur bei schwach feuchtem Boden oder niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Bauwege und Baustraßen sollten nur dort angelegt werden, wo später befestigte Flächen liegen sollen.

#### Archäologische Denkmalpflege:

Da im Plangebiet bisher unbekannte 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.

#### Telekommunikationsleitungen:

Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten sind der Dt. Telekom GmbH so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

#### Wasserwirtschaft und Bodenschutz:

Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen überflutet. In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Die bei extremen Hochwasser überfluteten Flächen sind im Bebauungsplan auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 bauplanungsrechtlich zu kennzeichnen als „Hochwassergefährdetes Gebiet (HQExtrem), bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“.

#### Abwasser/Oberflächenentwässerung:

Bei der beabsichtigten Einleitung von Niederschlagswasser in die Schutter gem. § 2 Abs. 1 der Niederschlagswasserverordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf die „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW wird hingewiesen.

### 9. Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
maximale Gebäudehöhe	

## Bebauungsplan RUBINMÜHLE

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11. November 2014

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 1.1 Dachneigung und –eindeckung

**0°-30°** Die zulässige Dachneigung beträgt 0-30°.

Als Dacheindeckung sind glänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

Auf Flachdächern ist die Errichtung von Solaranlagen zulässig.

##### 1.2 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind, mit Ausnahme von erforderlichen Fensterflächen, keine Materialien mit glänzenden Oberflächen zu verwenden. Farbgebungen sind in matten Farben auszuführen.

#### **2. Gestaltung von Freiflächen**

##### 2.1 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Stellplätze und notwendige Zuwegungen.

Zur Ausführung von Stellplatzflächen für Pkw sind nur wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen zulässig. Ihre Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden. Parkieranlagen müssen unabhängig von der Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien so angelegt werden, dass ein Oberflächenwasserabfluss in die betriebsumgreifenden Grünanlagen abgeleitet erfolgen kann.

## 2.2 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind geschnittene oder frei wachsende Hecken zulässig.

Zäune sind nur als Drahtzäune, weitestgehend transparent, und bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Sofern das Betriebsgrundstück als äußerste Begrenzung zur freien Landschaft hin sichtbar mit einem Zaun eingefriedet werden soll, ist dieser nur in grüner Farbgebung zulässig.

## 2.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gemäß § 1 (5) Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Einfriedungen und Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung und der Einfriedungen zu ersehen sind. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 3. **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an den der Flugplatzstraße zugewandten Westfassaden von Gebäuden zulässig. Die Gesamtgröße aller Werbeanlagen darf in Addition eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbeanlagen oberhalb der Gebäude, sowie freistehende, selbstleuchtende, angestrahlte oder solche mit bewegten Werbebildern sind unzulässig.

Fremdwerbung ist unzulässig.

## 4. **Antennen**

Die Errichtung von Antennen ist unzulässig. Im Einzelfall kann eine Ausnahme genehmigt werden, sofern Art, Ort, Größe und Gestaltung der Anlage einvernehmlich mit der Stadt abgestimmt werden.

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin

## **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	
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 sind. 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 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Bebauungsplanes AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZUM GE RHEINSTRASSE NORD. Für den Überlagerungsbereich sollen die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes RUBINMÜHLE ersetzt werden.

### 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 m<sup>2</sup> große Fläche von gewerblicher Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Stattdessen soll eine südlich an das Betriebsgelände angrenzende, ca. 15.500 m<sup>2</sup> 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:

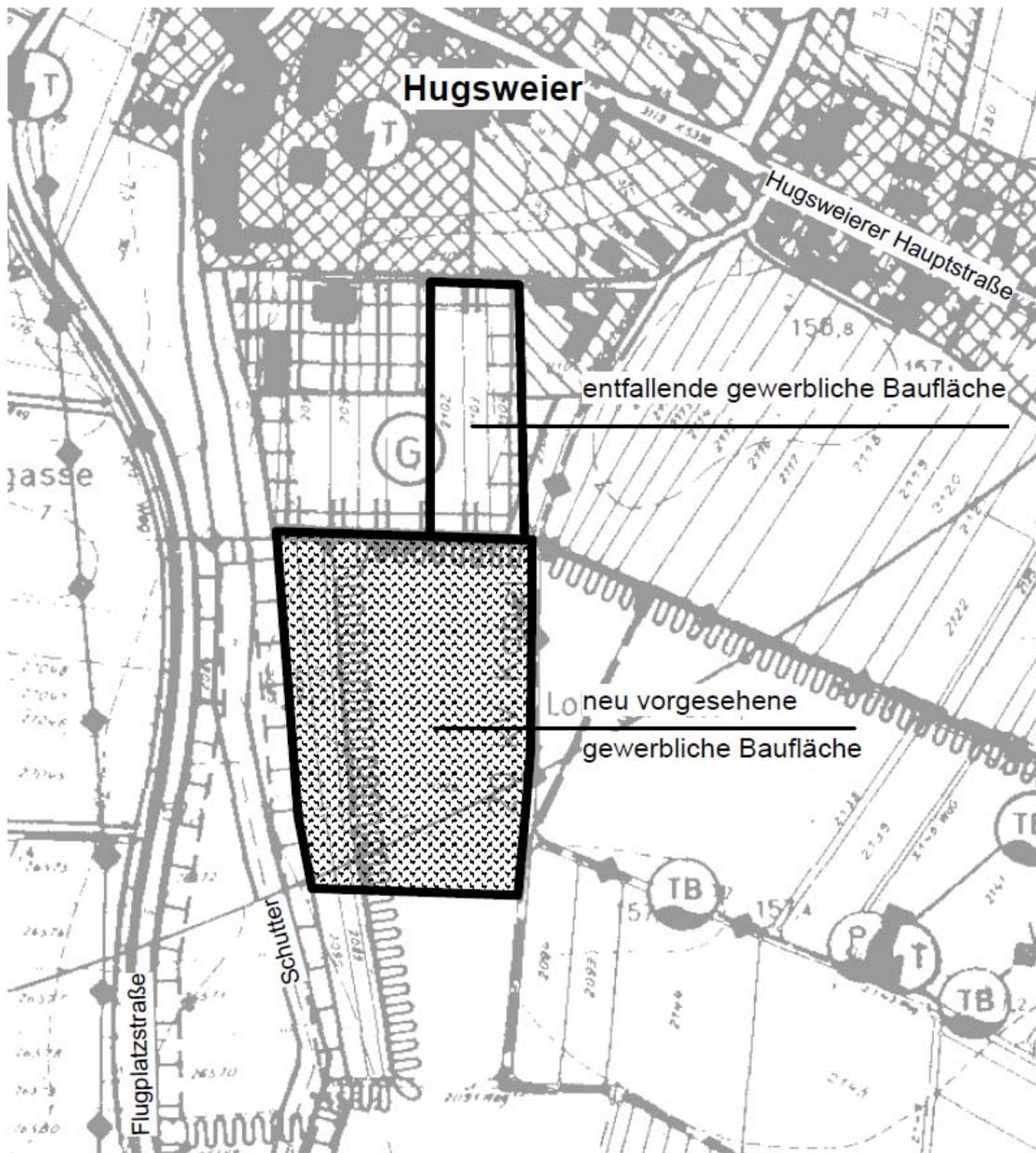
1. Die Stadt Lahr stellt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 19.04.2010 die direkt östlich an das Betriebsgelände der Firma Rubin Mühle angrenzende gewerbliche

# Bebauungsplan RUBINMÜHLE

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 Grünzuges im östlichen Bereich der Ortsrandlage von Hugsweier 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.

## 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 wasserdurchlässig 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 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, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg 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 m<sup>2</sup> 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

## Bebauungsplan RUBINMÜHLE

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 zur Offenlage 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 werden soll.

### 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. Parkieranlagen müssen unabhängig von der Ausbildung mit wasserdurchlässigen Materialien so angelegt werden, dass ein Oberflächenwasserabfluss in die betriebsumgreifenden Grünanlagen abgeleitet 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 Unterhaltspflicht verbleiben bei der Firma Rubin.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten sind Teilflächen der städtischen Flurstücke 2096 und 2088 (Wegeparzelle). Diese insgesamt ca. 9.000 m<sup>2</sup> großen Teilflächen sollen an die Firma Rubin verkauft werden.

In einem zwischen der Firma Rubin und der Stadt Lahr zu schließenden Städtebaulichen Vertrag sind unter anderem die Kostentragungspflichten festzulegen. Der Vertrag wird derzeit mit der Firma Rubin abgestimmt.

## 6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Überbaubare Fläche	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Fläche	ca. 5.840 m <sup>2</sup>
Flächen mit Pflanzbindungen	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<u>Private Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 440 m<sup>2</sup></u>
Geltungsbereich	ca. 17.780 m <sup>2</sup>

Sabine Fink  
Stadtbaudirektorin