

SATZUNGEN

der Stadt Oberkirch über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ und**
- b) die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“**

im Regelverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Oberkirch hat am 19.12.2022

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ und
- b) die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils eigenständige Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ und
- b) die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“

ergibt sich aus der Abgrenzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung vom 12.12.2022).

§ 2

Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ werden der rechtskräftige Bebauungsplan „Kohlekraftwerk Koehler“ sowie die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften vom 10.08.1985 (Rechtskraft) auf den Flurstücken Nrn. 121/1 (Teil), 557/5 (Teil), 557/19, 557/68 (Teil), 557/74 (Teil), 557/75, 557/76 (Teil), 658 und 1213 (Teil) auf Gemarkung Oberkirch überlagert.

§ 3

Bestandteile

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:500 vom 12.12.2022
 - b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 12.12.2022
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan, M 1:500 vom 12.12.2022
 - b) dem textlichen Teil – örtliche Bauvorschriften – vom 12.12.2022
3. Beigefügt sind:
 - a) die gemeinsame Begründung vom 12.12.2022
 - b) der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (PCU) vom 29.11.2022
 - c) die schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud) vom 28.11.2022
 - d) das Entwässerungskonzept (GHJ) vom 02.09.2022

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Oberkirch, den 19.12.2022

Matthias Braun
Oberbürgermeister



Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Oberkirch übereinstimmen.

Oberkirch, den 01.02.2023


Matthias Braun
Oberbürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.02.2023.

Oberkirch, den 03.02.2023


Matthias Braun
Oberbürgermeister



Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

1.1.1 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind von den gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO)

1.1.2 Industriegebiete GI (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet GI sind von den gemäß § 9 (2) und (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen und Ausnahmen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (§ 9 (2) Nr. 1 BauNVO)
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe (§ 9 (2) 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 (§ 9 (3) Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 (3) Nr. 2 BauNVO)

1.2 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.2.2 Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) entspricht nicht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBPL). Es werden beide Geltungsbereiche (Abgrenzungen) in der Planzeichnung dargestellt.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalnull (m ü. NN) – maximale Gebäudehöhe (GH) (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.3.1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen am höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern und flach geneigten Dächern am höchsten Punkt der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

1.3.1.3 In den Baufeldern 2 und 3 im Industriegebiet GI sind technische Sonderbauten wie z. B. Aufzugstürme, Entlüftungs- und Abzugsanlagen, Schornsteine etc. auf einer Fläche von maximal 15 % der überbaubaren Fläche der jeweiligen Baufelder 2 und 3 bis zu 5,0 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) zulässig. Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

1.3.1.4 Im Baufeld 4 im Industriegebiet GI sind technische Sonderbauten wie z. B. Aufzugstürme, Entlüftungs- und Abzugsanlagen etc. auf einer Fläche von maximal 15 % der überbaubaren Fläche des Baufeldes 4 bis 5,0 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) zulässig. Schornsteine sind auf einer Fläche von maximal 5 % der überbaubaren Fläche des Baufeldes 4 bis zu 30,0 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) zulässig. Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,0 m überschreiten.

Hinweis:

Die Höhen von Schornsteinen sind nach der TA Luft zu bestimmen.

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.4 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO) –
Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die aufgrund der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ermittelte zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet GE und im Industriegebiet GI durch die Grundflächen von

- internen Verkehrs- und Wegeflächen
 - Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,85 überschritten werden.

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

1.5.1 Im Gewerbegebiet GE gilt die offene Bauweise (o).

1.5.2 In den Baufeldern 1 und 2 im Industriegebiet GI gilt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise, wobei nur Gebäudelängen bis maximal 40,0 m zulässig sind.

1.5.3 In den Baufeldern 3 und 4 im Industriegebiet GI gilt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen bis maximal 60,0 m zulässig sind.

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

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO nicht zulässig. Diese sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

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

1.7.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Planeinschriebe im zeichnerischen Teil maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmittle.

1.7.2 Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 25 cm in der Straße „An der Rench“ ist zulässig.

1.7.3 Die mit „P“ gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Unterbringung öffentlicher Parkplätze.

1.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.8.1 Die mit den Bezeichnungen „MF1“, „MF2“ und „MF3“ belegten privaten Grünflächen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Ziffern 1.10.1, 1.10.2 und 1.10.2).

1.8.2 Die mit der Bezeichnung „MF2“ belegten privaten Grünflächen dienen zudem der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

1.8.3 Die mit der Bezeichnung „PF1“ belegten privaten Grünflächen dienen der Anpflanzung von Bäumen (siehe Ziffer 1.12.1).

1.8.4 Die mit der Bezeichnung „EF1“ belegte öffentliche Grünfläche dient dem Erhalt der dort vorhandenen Vegetation (siehe Ziffer 1.13.1).

1.8.5 Die mit „Gewässerrandstreifen“ belegten privaten und öffentlichen Grünflächen dienen dem Schutz des Gewässerrandstreifens (siehe Ziffer 3.2).

1.9 Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Die Wasserfläche dient der Bestandssicherung des Gewerbekanales.

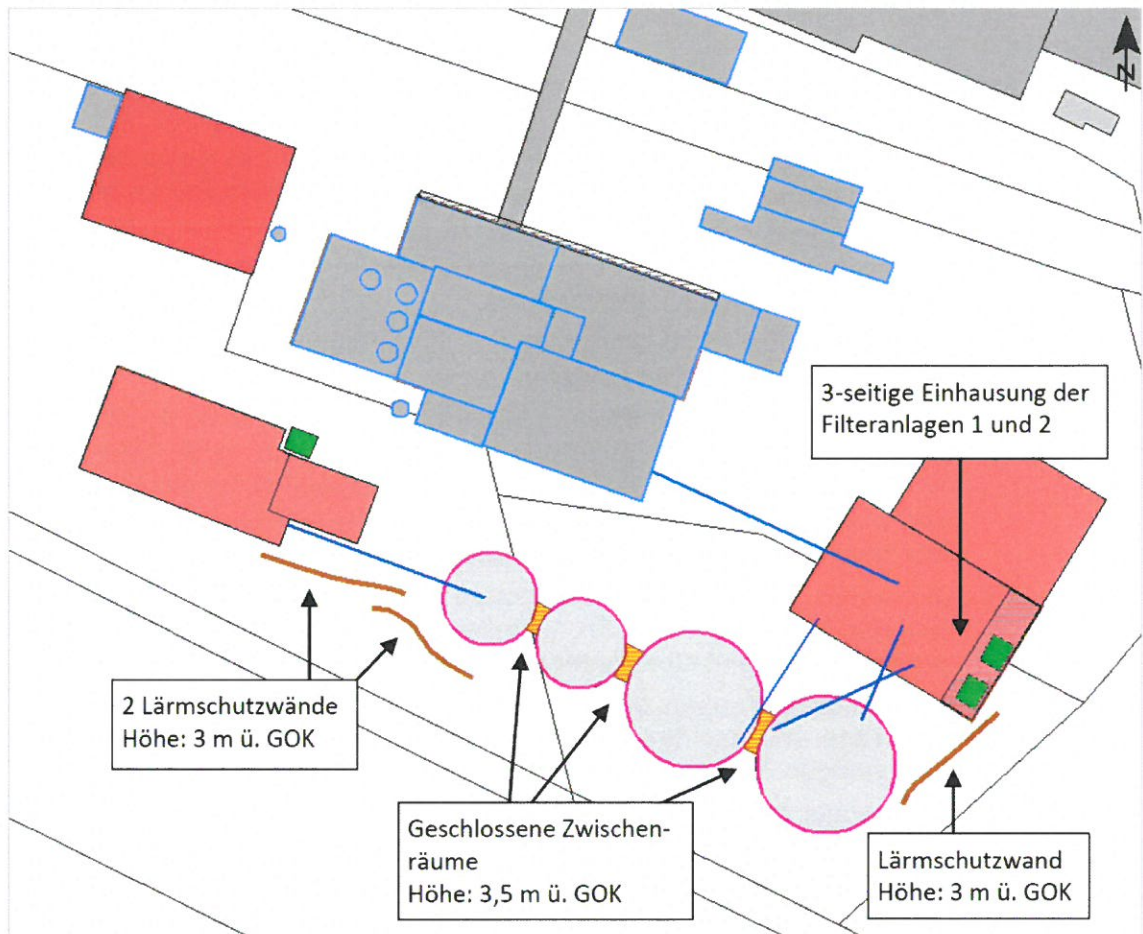
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.10.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „MF1“ festgesetzten Fläche sind die Flächen als offene, extensiv gepflegte Landschaftswiesen mit der Trockenmauer als Mauereidechsenbiotop dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden; Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngemittel- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
- 1.10.2 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „MF2“ festgesetzten Flächen sind zur Behandlung des anfallenden Regenwassers Versickerungsmulden mit einer belebten, mindestens 0,3 m starken Oberbodenschicht, anzulegen. Die Sickermulden sind durch Wiesenansaat zu begrünen und in ihrem Verlauf an die geplante randliche Bepflanzung mit 14 anzupflanzenden Einzelbäumen anzupassen (siehe Ziffer 1.12.2).
- 1.10.3 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „MF3“ festgesetzten Flächen ist ein mit Wasser gefluteter Graben anzulegen, in den das im Plangebiet vorhandene, nach § 33 NatSchG geschützte Biotop mit Teichbinsenröhricht umverlegt wird. Das Umfeld ist von Bepflanzungen freizuhalten. Die Teichbinsen-Gesellschaft ist durch Nachpflanzung mit ortstypischem Pflanzmaterial zu ergänzen, sofern der Transfer der Pflanzen nicht in ausreichendem Maß gelingt.
- 1.10.4 Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste im Anhang (Ziffer 5) zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.10.5 Innerhalb des GI und des GE sind mindestens 650 m² extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Dicke mit Regenwasserstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.6 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HHW) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Die jeweiligen HHW-Stände entsprechen den Ständen des angenommenen HQ_{extrem}.
- Hinweis:
Die zu Grunde zu legenden Stände sind den Anlagen 2.3.1 und 2.3.2 des dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügten Entwässerungskonzeptes zu entnehmen.
- 1.10.7 Die Unterkanten der Gründungen von Neubauten dürfen den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) in der Regel nicht unterschreiten. Dieser beträgt im Zustrom (Osten) 194,1 m.ü.NN und im Abstrom (Westen) 193,0 m.ü.NN. Auf der Zwischenstrecke ist linear zu interpolieren. Sind Gründungspfähle zum Abtrag der Lasten auf das Festgestein notwendig, sind diese ausnahmsweise zulässig.
- 1.10.8 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.9 Soweit dies nicht arbeitsschutzrechtlichen Belangen entgegensteht, sind für die Außenbeleuchtung energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie arten- und insektenfreundlich Leuchten zu verwenden. Zulässig sind voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem bis warmem Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und nicht in Richtung des Himmelskörpers erfolgt. Flächige Fassadenan-

strahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind nicht zulässig.

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

- 1.11.1 Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird für das gesamte Plangebiet während der Nachtstunden (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) auf 50 dB(A)/m² im Industriegebiet GI und auf 45 dB(A)/m² im Gewerbegebiet GE gemindert.
- 1.11.2 Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind Lkw- und Zulanlieferungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
- 1.11.3 Im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sind maximal zwei Zugfahrten (An- und Ablieferung) im Plangebiet zulässig.
- 1.11.4 Mit Ausnahme von Situationen, in denen aus baulichen (z. B. Straßenbauarbeiten mit Sperrungen etc.) oder außergewöhnlichen Gründen (z. B. Verkehrsunfall etc.) eine Nutzung der Straße „An der Rench“ nicht möglich ist, ist der Lkw-Verkehr der Brennstoffanlieferung in der Regel im Einbahnstraßen-Modus (Zufahrt über die Straße „An der Rench“, Abfahrt über den Strandbadweg) zu führen.
- 1.11.5 Annahme-, Verlade- und Transportvorgänge sowie die Weiterverarbeitung der angelieferten Materialien bzw. Brennstoffe sind nur in geschlossenen Gebäuden oder Silos zulässig. Tore und Oberlichter sind bei solchen Tätigkeiten geschlossen zu halten.
- 1.11.6 Brennstofflagerungen sind nur in vollständig geschlossenen Hallen oder Silos zulässig. Tags und nachts betriebene Anlagen zum Transport von Brennstoffen und die zugehörigen Auf- bzw. Übergabestationen sind einzuhausen.
- 1.11.7 Lärm- oder schallintensive Tätigkeiten wie z. B. das Shreddern von Brennstoffen etc. sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) verboten. Diese Tätigkeiten sind auch im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nur in einer geschlossenen Halle zulässig.
- 1.11.8 Außenbauteile von Gebäuden (z. B. Wände oder Dächer, aber auch Tore und Oberlichter etc.), in denen lärm- oder schallintensive Tätigkeiten stattfinden, müssen mindestens ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 42$ dB(A) im Bereich der Fassaden der Annahmehallen, $R_w \geq 40$ dB(A) im Bereich der Dächer der Annahmehallen und von $R_w \geq 58$ dB(A) im Bereich der Fassaden der Silos aufweisen. In Richtung der angrenzenden Misch- oder Wohngebiete sind offenbare Außenbauteile nicht zulässig.
- 1.11.9 Die Durchgänge zwischen den Silos im Süden des Plangebietes werden mindestens bis zu einer Höhe von 3,5 m geschlossen.

1.11.10 Es sind Lärmschutzwände gemäß untenstehender Abbildung zu errichten.



Übersicht der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen, Heine + Jud (genordet, ohne Maßstab)

- 1.11.11 Akustisch relevante, das heißt über den ohne diese Einrichtungen vorhandenen Gewerbelärm hinausgehende Anlagen, sind nur in massiv ausgeführten Gebäuden im Gebäudeinneren zulässig.
- 1.11.12 Schallintensive Filteranlagen sind entweder einzuhausen oder so zu positionieren, sodass diese durch bestehende Gebäude oder Silos abgeschirmt werden.
- 1.11.13 Zu- und Abluftöffnungen sind mit ausreichenden Schalldämpfern oder in der Lärmreduzierung vergleichbar effektiven Einrichtungen zu versehen.
- 1.11.14 Tonhaltige oder tieffrequente Geräuschabstrahlungen sind zu unterbinden.
- 1.11.15 Lärmhaltige Tätigkeiten des Regelbetriebes, die zwingend nur im Freien erbracht werden können, sind nur im Zentrum des Plangebietes (also zwischen Siloanlage und bestehendem Kraftwerk) zulässig.
- 1.11.16 Reststoffbehälter, die im Regelbetrieb genutzt werden, sind innerhalb von geschlossenen Gebäuden unterzubringen, soweit dem nicht gesetzliche Verbote entgegenstehen.
- 1.11.17 Gabelstaplerfahrten im Freien sind auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.
- 1.11.18 Parkplätze, Lkw-Zufahrtswege und Anlieferungsbereiche sind auf das nördliche Plangebiet auszurichten, wo diese Anlagen durch Betriebsgebäude abgeschirmt werden.
- 1.11.19 Von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn gutachtlich nachgewiesen werden kann, dass andere bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen den rechtlich notwendigen Schallschutz gewährleisten können.

nen.

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

- 1.12.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „PF1“ festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus 5 Bäumen (Stammumfang mind. 14-16 cm) gemäß der Pflanzliste im Anhang (Ziffer 5) vorzunehmen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die bestehenden Wiesenflächen sind zu erhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen.
- 1.12.2 Die im zeichnerischen Teil zur Anpflanzung festgesetzten 14 Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zur Anpflanzung sind Eschen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm zu verwenden.

1.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.13.1 Die Vegetation in der im zeichnerischen Teil mit „EF1“ festgesetzten Fläche ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 1.13.2 Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust mit gleichartigen Gehölzen gemäß der Pflanzliste im Anhang (Ziffer 5) nachzupflanzen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen, Fassadenbauteile und Außenverkleidungen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen; diese sind aus blendfreiem Material herzustellen.

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

2.2.1 Einfriedungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,5 m sein.

2.2.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zugelassen.

2.2.3 Einfriedungen sind so anzulegen, dass innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche eine ausreichende Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die eingedeichte Rench an. Die Rench (Gewässer I. Ordnung) liegt im Teilbearbeitungsgebiet TBG 330 – Acher-Rench der Wasserwirtschaftsverwaltung Baden-Württemberg.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀, aufgrund der Schutzanlage des Renchdeiches zu einem Großteil in einem geschützten Bereich bei HQ₁₀₀.

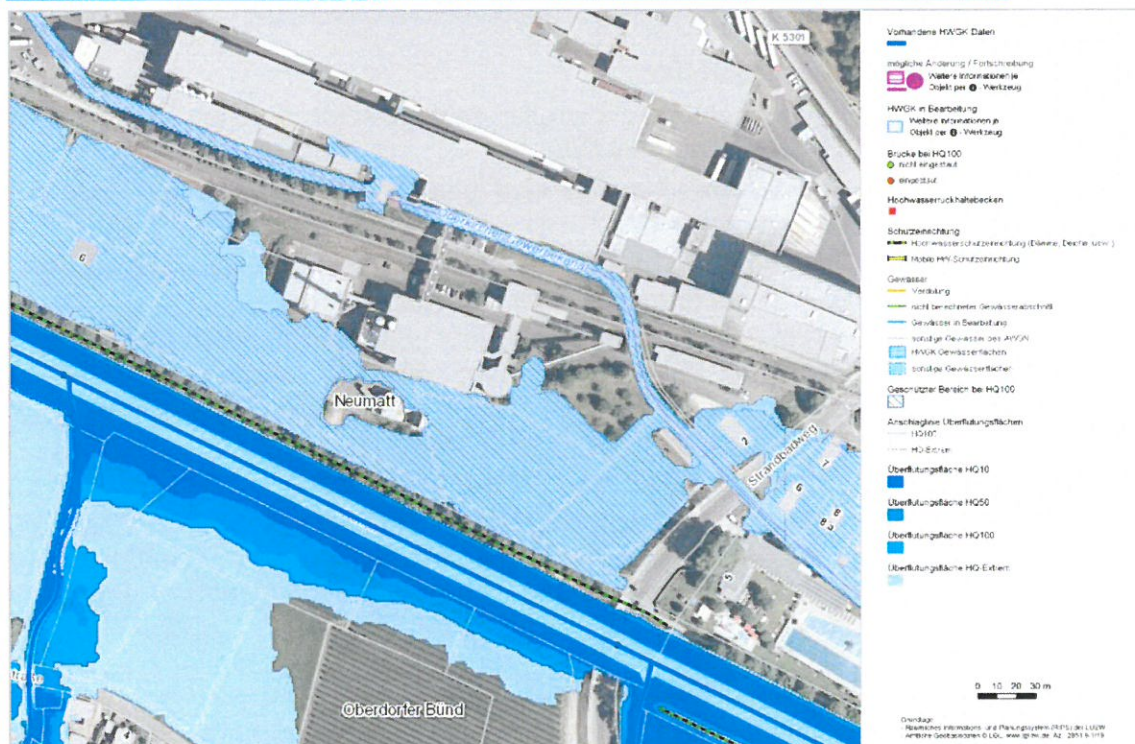
Nach derzeitigem Stand werden Teile des Plangebietes auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten bzw. der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen größer als HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien (der teilweise oder vollständige Verschluss eines Fließgewässerquerschnittes infolge angeschwemmten Treibgutes oder Totholzes) bei einem Hochwasserereignis HQ₁₀₀ an Brücken oder Verdolungen.

Die Wasserspiegellage für das HQ_{extrem} stellt sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich dar. Im HQ_{extrem}-Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW mit Einstautiefen von 0 bis ca. 1,0 m gerechnet werden; die genauen Höhen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen und unter folgendem Link im Internet abrufbar:

https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/hwrm_hwgk_uf

Eine Anleitung zu Inhalten und Nutzung der Karten ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten>



Hochwassergefahrenkarte für das Plangebiet mit Umgebung, LUBW (genodet, Maßstab gemäß Maßstabsbalken)

Auf eine mögliche Einschränkung des Versicherungsschutzes im Bereich des HQ_{extrem} wird hingewiesen. Die Lagerung wertvoller Sachgüter ist auszuschließen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschließen und daher ein dauerhafter Aufenthalt von Personen nicht zulässig ist. Weiter wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQ_{extrem} wahrscheinlich sind. Bei der Bauausführung ist deshalb Folgendes zu beachten:

Bauliche Anlagen sind in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten bzw. zu erweitern. Aus diesem Grund sind Gebäude hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.

Dies umfasst auch Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen. In hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Auf die Vorgaben zu Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten gemäß § 78c WHG wird hingewiesen.

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich:

Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen. Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:

<http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten/BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel bf.pdf>

3.2 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG.

„Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 (4) WHG i. V. m. § 29 (2) und (3) WG verboten:

- *die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,*
- *die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),*
- *der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,*
- *die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist, das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.“*

3.3 Bahnflächen – Gleisanschluss

Der Geltungsbereich der vorgelegten Planung beinhaltet eine Teilfläche des Flst.-Nr. 550/3 welche sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet. Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisen-

bahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt. Die Bahnanlage/der Gleisanschluss ist daher als nachrichtliche Übernahme im zeichnerischen Teil und im Text gem. § 9 (6) BauGB zu kennzeichnen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB-seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzerin sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, FS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich insbesondere die folgenden hochwertigen archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

- mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Mühlkanal Appenweierer Straße/Stadtmattstraße (Liste der KD 9, ADAB ID 103275543).

In Oberkirch ist schon im 12. Jahrhundert eine Mühle erwähnt. Diese bestand an dem Gewerbekanal von Oberkirch, an dem bis in das 20. Jahrhundert hinein eine Vielzahl an Mühlen und weitere wassergebundene Gewerbe betrieben worden sind. An der Erhaltung des Gewerbekanales besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz

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

4.2 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auensand, Anthropogene Ablagerungen (Aufschüttung, Auffüllung)) den oberflächennahen Baugrund. Darunter folgen in im Detail nicht bekannter Tiefe Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Oberkirch-Granit).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweist das LGRB auf sein Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4.3 Bodenschutz

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

4.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ureländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.4 **Abfallrecht**

- 4.4.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit) zu erfolgen.
- 4.4.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Ortenaukreises. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
- 4.4.3 Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.
- 4.4.4 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
- 4.4.5 Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die

Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

4.4.6 Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

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

4.5 Wasserversorgung / Betriebswasseranlagen

4.5.1 Schmutzwasser

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

4.5.2 Regenwassernutzungsanlagen

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

4.6 Artenschutz

4.6.1 Reptilien

Vor dem Baubeginn (Erschließung, Gebäudeabriss etc.) ist zu kontrollieren, ob planungsrelevante Reptilienarten im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/Mai oder im Sommer erst ab Juni/Juli nach dem Schlüpfen der Jungtiere) erfolgen.

4.6.2 Vögel

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d. h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Vor Beginn jeder Maßnahme sind potenzielle Quartiersbäume nach baumbewohnenden Vögeln abzusuchen.

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

4.6.3 Fledermäuse

Höhlen, Spalten und Fugen von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen sind rechtzeitig vor deren Fällung zu kontrollieren und zur Vermeidung von Wiederbezug zu verschließen. Gebäudestrukturen, die für Fledermäuse als Lebensraum geeignet sind, müssen rechtzeitig vor jedem geplanten Gebäudeabbruch auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten kontrolliert werden und vor einem Wiederbesatz gesichert werden.

Die vorgenannten Artenschutzmaßnahmen sind erforderlich, um sicherzustellen, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot ge-

mäß § 44 BNatSchG) nicht erfüllt werden.

Oberkirch, den 19.12.2022

Braun



Matthias Braun
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Oberkirch übereinstimmen.

fsp.stadtplanung *BW*

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

Die Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.02.2023

Oberkirch, den 01.02.2023

Braun



Matthias Braun
Oberbürgermeister

Oberkirch, den 03.02.2023

Braun



Matthias Braun
Oberbürgermeister

5 ANHANG

PFLANZLISTE / EMPFEHLUNG

(nicht abschließende Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung)

Bäume

Acer campestre – Feld-Ahorn

Fraxinus excelsior – Esche

Acer platanoides – Spitzahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Quercus petraea – Traubeneiche

Quercus robur – Stieleiche

Populus nigra italica – Pyramidenpappel

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	7
2.1	Regionalplan	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Bestehender Bebauungsplan	8
2.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
2.5	Planverfahren.....	10
2.6	Verfahrensablauf.....	10
3	KONZEPTION, AUSWIRKUNGEN UND ALTERNATIVEN	11
3.1	Bebauung.....	11
3.2	Anlagenbeschreibung Heizkraftwerk (HKW).....	13
3.3	Erschließung und Verkehr	15
3.4	Grünstrukturen	16
3.5	Städtebauliche Auswirkungen	16
3.6	Alternative Standorte.....	17
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.2.1	Höhen	18
4.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche / Geschossflächenzahl (GFZ) / Baumassenzahl (BMZ)	19
4.3	Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	21
4.5	Verkehrsflächen	21
4.6	Grünflächen	21
4.7	Wasserflächen	21
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
4.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
4.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
4.11	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	25
5.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	25
5.2	Einfriedungen.....	25
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES	25
6.1	Umweltschutz.....	25
6.2	Artenschutz.....	26
7	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES.....	27
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	27

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 37

8.1	Lärm.....	27
8.2	Luftschadstoffe – Stickoxide, Gerüche und Feinstaub	31
8.2.1	Heizkraftwerk	31
8.2.2	Gerüche	32
8.2.3	Kaltreserve.....	32
8.2.4	Gesamtemissionen	32
9	ERSCHLIESSUNG	33
10	VER- UND ENTSORGUNG	34
10.1	Schmutz- und Trinkwasser.....	34
10.2	Niederschlagswasser	34
10.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	36
11	KAMPFMITTEL.....	36
12	BODENORDNUNG.....	36
13	KOSTEN DER PLANUNG UND INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES	36
14	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	37

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Papierfabrik Koehler Oberkirch GmbH ist ein traditionsreiches Unternehmen für die Herstellung von Papier. Die Firma ist ein weltweit agierender Betrieb mit mehreren Standorten in Deutschland, zwei davon in der Ortenau. Der Stammsitz befindet sich im Südosten der Stadt Oberkirch. Mit ca. 1.000 Mitarbeitenden ist das Unternehmen der größte Arbeitgeber in Oberkirch.

Im südlichen Teil des bestehenden Werksgeländes liegt das bestehende Heizkraftwerk der Firma. Für das Heizkraftwerk und sein Umfeld besteht seit 10.08.1985 der rechtskräftige Bebauungsplan „Kohlekraftwerk Koehler“. Dieser setzt lediglich das Hauptgebäude als überbaubare Fläche fest und wird durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ in großen Teilen überlagert.

2012 wurde westlich des Heizkraftwerkes die sog. „Kaltreserve“ errichtet, die mit leichtem Heizöl befeuert wird. Diese dient der Sicherung der Energiezufuhr für die Papierfabrik bei Wartungsarbeiten oder Ausfällen am Kohleheizkraftwerk.

Aktuelle Überlegungen der Koehler Oberkirch GmbH sehen die Umstellung des fossilen Brennstoffes Kohle auf einen nachhaltigen und CO₂-neutralen Rohstoff sowie eine darauf ausgelegte Technik vor. Um hierfür die nachhaltigste Lösung zu finden, wurden verschiedene Varianten – sowohl bei der Wahl der Brennstoffe als auch der Technik und der Gebäudeausformung und -stellung – von qualifizierten Ingenieuren geprüft. Die nunmehr zum Tragen kommende Variante sieht die Umstellung/Modifikation des bestehenden Heizkraftwerkes auf unbehandelte Hölzer (Dekarbonisierung) vor. Hierfür müssen die notwendige Brennstoffbevorratung, Brennstoffzuführung und Logistik angepasst werden. Vorteile bei dieser Brennstoffwahl werden in der Nutzung bestehender Anlagenteile, der CO₂-Neutralität, der Verwendung eines nachwachsenden heimischen und gut verfügbaren Rohstoffes, der Möglichkeit zur Einspeisung nach EEG sowie der Energiekostensenkung gesehen. Das Heizkraftwerk bleibt dabei in seiner heutigen Gebäudeform und Kubatur erhalten und wird auf die Verwertung des neuen Brennstoffes umgestellt. Die „Kaltreserve“ bleibt in ihrer Gebäudekubatur und auch Funktion erhalten. Für diesen Gebietsteil wird ein Industriegebiet (GI) festgesetzt.

Ein weiteres Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die in den letzten Jahren erteilten Befreiungen für An- und Umbauten zu legitimieren und auch bauplanungsrechtlich zu sichern. Im Umfeld der bestehenden Kraftwerke sind auf den freiliegenden Flächen in den letzten Jahren verschiedene Werksgebäude in Form von Lagerhallen, Funktions- und Bürogebäuden und einer Werkstatt entstanden. Hierzu zählt auch der östliche Teil des Werksgeländes, der über die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) gesichert wird.

Die Neuerrichtung und Änderung von Anlagen und Anlagenteilen waren und sind durch den steten Fortschritt beim Stand der Technik sowie die Optimierung betrieblicher Organisationsabläufe immer häufiger nicht in Einklang mit den bestehenden Festsetzungen zu bringen und mussten zunehmend befreit werden. Die betrieblichen Abläufe und Erfordernisse sowie die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Koehler Oberkirch GmbH machen daher eine zeitnahe Planung und Realisierung des Vorhabens und damit auch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Im Laufe des vorliegenden Verfahrens hat sich für die Stadt Oberkirch zusätzlich die Notwendigkeit ergeben, den hochwasserangepassten Ausbau der Straße „An der Rench“ sowie die planungsrechtliche Sicherung der städtischen Parkflächen im Bereich gegenüber dem Strandbad (Flst.-Nr. 557/19) voranzutreiben. Die Straße „An der Rench“ soll mit zwei Fahrbahnen und einem begleitenden Gehweg ausgebaut und zum Zwecke des Hochwasserschutzes höhergelegt werden. Die Parkflächen waren im

Ursprungsbebauungsplan nicht als solche festgesetzt und sollen nun planungsrechtlich gesichert werden. Zudem ergeben sich im Einmündungsbereich vom/zum Strandbadweg Änderungen hinsichtlich der Straßenführung, sodass hierfür Parkplatzflächen hinzugenommen werden müssen.

Zukünftig sollen dann auch die Zulieferverkehre des Heizkraftwerkes über die ausgebaute Straße mit abgewickelt werden, sodass die bestehende Ein- und Ausfahrt gegenüber der „Koehler-Siedlung“ entlastet wird. Der Knotenpunkt zwischen den Straßen „An der Rensch“ und dem „Strandbadweg“ ist dafür baulich anzupassen; der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht entsprechende Festsetzungen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrs vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ wird als qualifizierter Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und verfolgt dabei die nachstehenden städtebaulichen Ziele:

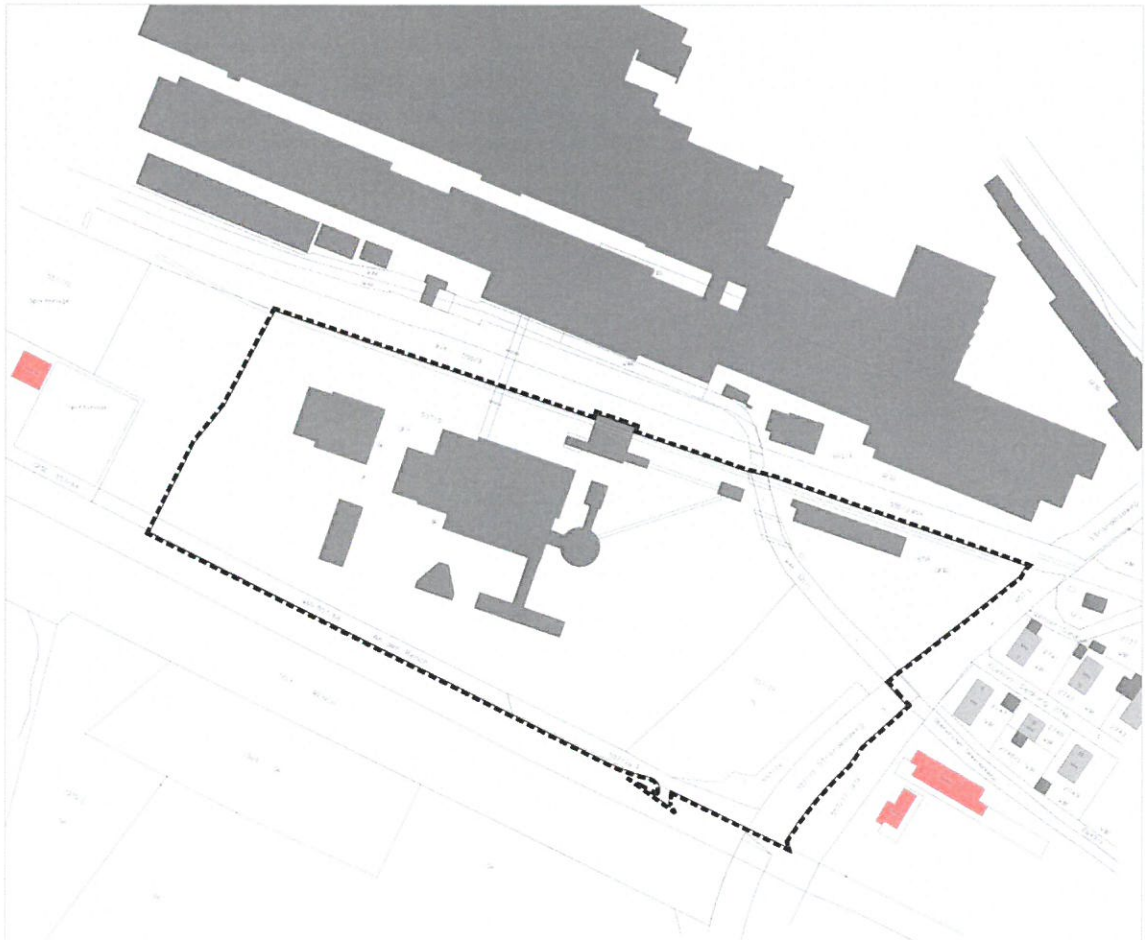
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der geplanten Umstellung des Heizkraftwerkes auf einen nachhaltigen und nachwachsenden Rohstoff sowie der damit verbundenen Änderungen/Erweiterungen der baulichen und technischen Anlagen sowie der Außenanlagen
- Sicherung des Bestandes und Abbildung des Status Quo auch auf Bebauungsplanebene
- Schaffung baulicher Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebs- und Lagergebäude
- sinnvolle Nutzung der bestehenden Flächenpotentiale innerhalb des Betriebsgeländes
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Stärkung des Gewerbestandortes Oberkirch
- Sicherung der Erschließung unter Berücksichtigung des Zulieferverkehrs und der Belange des Hochwasserschutzes
- verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge und Landschaftsbild durch Staffelung der Höhen und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen
- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

1.2 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Oberkirch, südlich des bestehenden Betriebsgrundstückes der Koehler Oberkirch GmbH. Es wird begrenzt:

- im Norden von der bestehenden Bahnlinie der Renchtalbahn und im weiteren Verlauf vom Betriebsgelände der Papierfabrik
- im Osten vom Strandbadweg und im weiteren Verlauf vom Wohngebiet „Koehler-Siedlung“ sowie dem Oberkircher Freibad
- im Süden vom Renchdamm und der Rench
- im Westen vom parallel verlaufenden Weg der Tennisanlage inklusive der dort bestehenden Baumreihe und im weiteren Verlauf von der Tennisanlage

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,5 ha ist derzeit durch die bestehenden Kraftwerksanlagen, Nebenanlagen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, betrieblichen Stellplätze, öffentlichen Stellplätze des Oberkircher Freibades sowie durch Grünstrukturen und Versickerungsgräben geprägt.

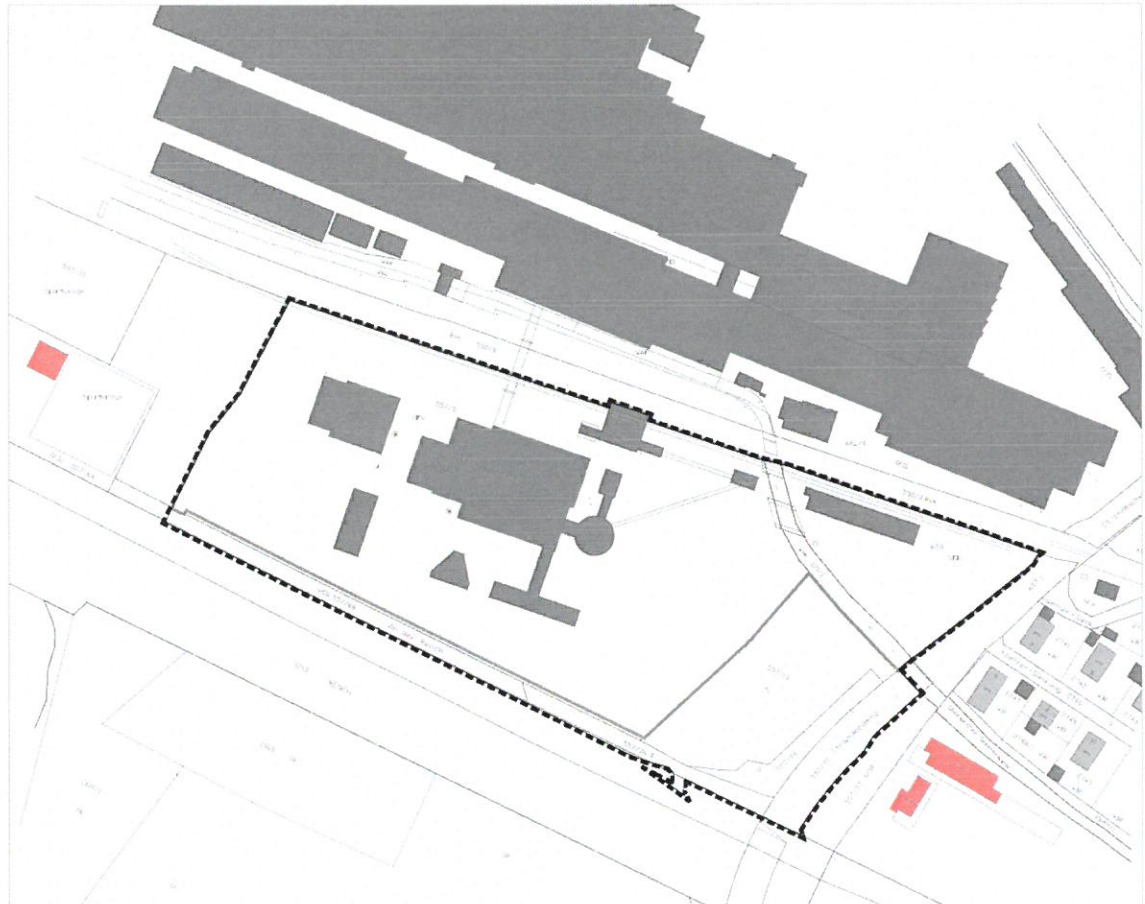


Katasterplan mit Abgrenzung des Plangebietes – schwarz-gestrichelte Linie, FSP (genordet, ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Flur Neumatt und umfasst die Flurstücke Nrn. 121/1 (Teil), 557/5 (Teil), 557/19, 557/68 (Teil), 557/74 (Teil), 557/75, 557/76 (Teil), 658 und 1213 (Teil) in zweckdienlicher Abgrenzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Koehler Oberkirch GmbH sowie der Stadt Oberkirch.

Aufgrund der Einbeziehung von öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen, die nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gemäß § 12 (4) BauGB sind, sind die Geltungsbereiche des VEP und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBPL) zu differenzieren. Die Abgrenzungen ergeben sich aus der Planzeichnung und werden in nachfolgender Abbildung dargestellt:



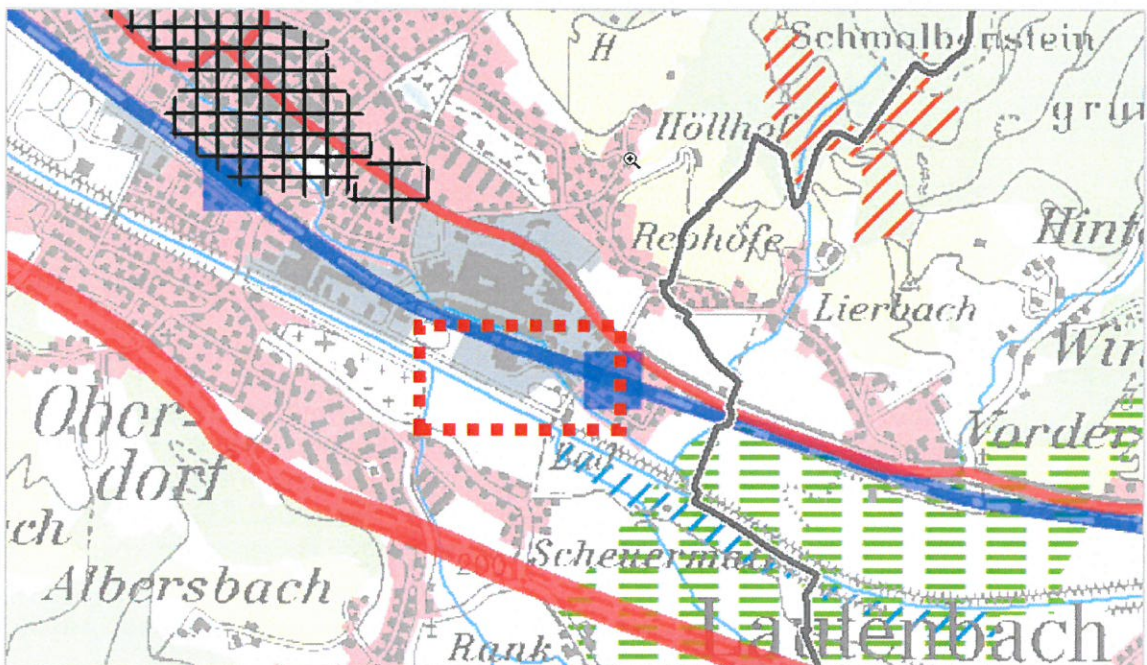
Katasterplan mit Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBPL) – schwarz-gestrichelte Linie – und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) – grau-durchgezogene Linie, FSP (genordet, ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Für den Bereich Oberkirch sind die Ziele des Regionalplanes Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) wurde am 08.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt. Er ist seit dem 22.09.2017 verbindlich.

Der Bereich des Kraftwerkes ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe – dargestellt. Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplanes.

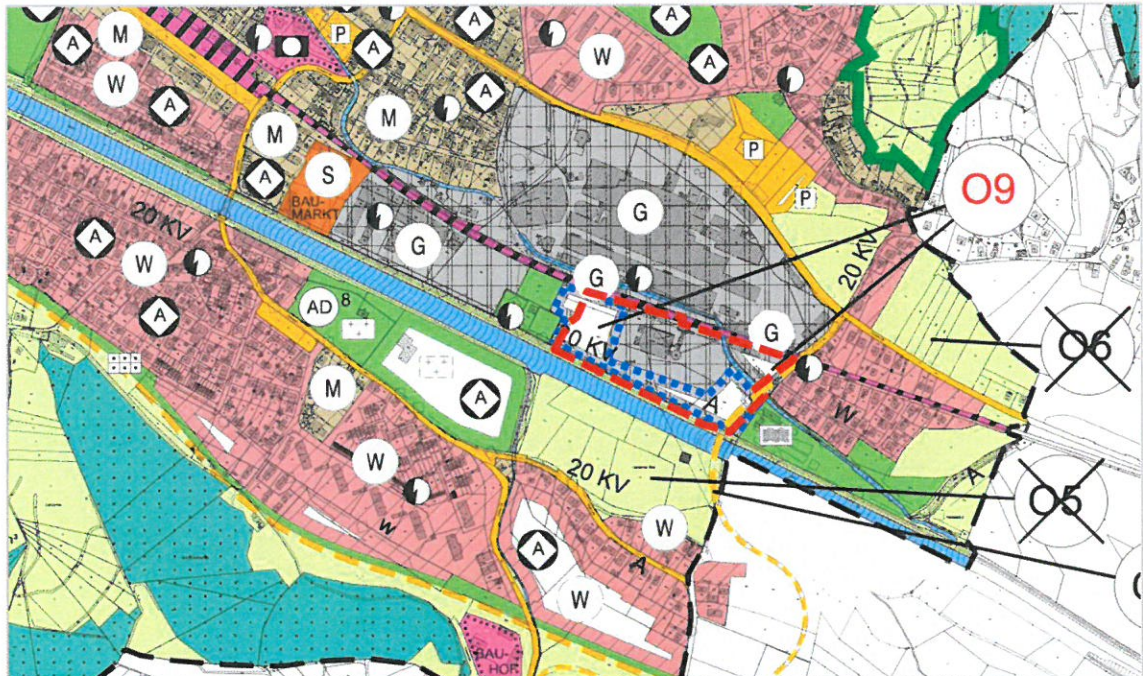


Ausschnitt aus dem genehmigten Regionalplan Südlicher Oberrhein mit Verortung des Plangebietes – rot-gestrichelter Rahmen, RVSO (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Oberkirch in den nächsten Jahren dar. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Oberkirch–Renchen–Lautenbach in der Fassung der 1. Änderung vom 23.12.2016 (Wirksamkeit) liegt das Plangebiet innerhalb einer teilweise als bestehenden und teilweise als geplant dargestellten gewerblichen Baufläche (G). Die im Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich des Strandbadweges im Flächennutzungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Im Bereich der Rench sind Grünflächen dargestellt. Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht parzellenscharf sein muss, kann die aus Gründen des Hochwasserschutzes zum Ausbau vorgesehene Straße „An der Rench“ über die gewerbliche Fläche (G) sowie die Grünflächen mit abgebildet werden.

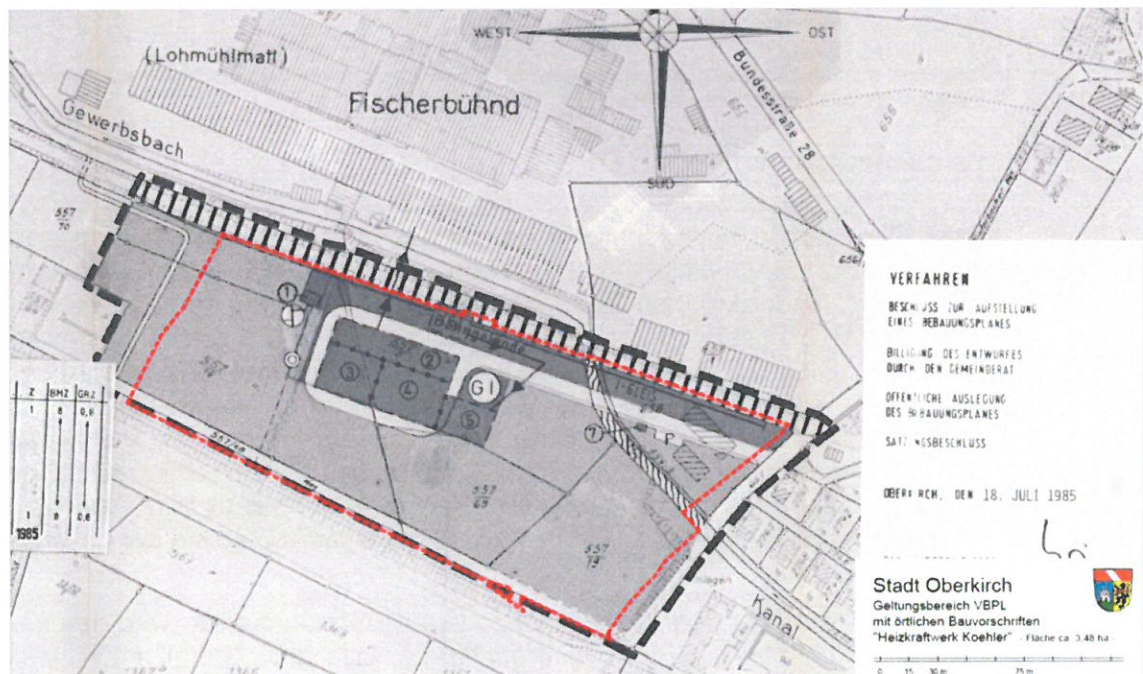
Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet weiterentwickelt, was der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann damit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt betrachtet werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebietes – rot-gestrichelte Linie, Stadt Oberkirch (genordet, ohne Maßstab)

2.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht seit dem 10.08.1985 (Rechtskraft) der Bebauungsplan „Kohleheizkraftwerk Koehler“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften. Dieser wird nunmehr mit dem vorhabenbezogenen, qualifizierten Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ auf den Flurstücken Nrn. 121/1 (Teil), 557/5 (Teil), 557/19, 557/68 (Teil), 557/74 (Teil), 557/75, 557/76 (Teil), 658 und 1213 (Teil) auf Gemarkung Oberkirch überlagert.



Überlagerung Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – rot-gestrichelte Linie – mit Geltungsbereich des Ursprungsplanes vom 10.08.1985 – schwarz-gestrichelte Linie, FSP (genordet, ohne Maßstab)

2.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, verschiedene Arten von Bebauungsplänen aufzustellen. Da das vorliegende Projekt einen konkreten Vorhabenbezug im Bereich des geplanten Industriegebietes (GI) aufweist, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Die Firma Koehler Oberkirch GmbH hat nach Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ihr Vorhaben zum Aus- und Umbau des Kraftwerkes so weit konkretisiert, dass nunmehr die Umstellung des bislang als sog. „Angebotsbebauungsplan“ konzipierten Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollzogen werden kann.

Gemäß § 12 (3) BauGB besteht keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung. Dies bedeutet, dass Gemeinde und Vorhabenträgerin frei sind, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen, statt eine Festsetzung nach den allgemeinen Kategorien der BauNVO vorzunehmen. Gerade der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine solche Festsetzung, da zu ihm ein Durchführungsvertrag geschlossen werden muss, in dem diese Nutzung eindeutig festgelegt wird. Im vorliegenden Fall wird von § 12 (3) BauGB jedoch kein Gebrauch gemacht, da das aktuelle Vorhaben der Dekarbonisierung sowie die bestehenden Nutzungen innerhalb eines Industriegebietes (GI) bzw. eines Gewerbegebietes (GE) zulässig sind.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan greift § 12 (3a) BauGB, über den das Baugebiet aufgrund der BauNVO allgemein festgesetzt wird. Über bedingtes Baurecht nach § 9 (2) BauGB wird die Verknüpfung zum Durchführungsvertrag hergestellt, sodass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies hat den Vorteil, dass bei kleineren Planänderungen nicht die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird, sondern lediglich des Durchführungsvertrages. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in diesem Fall identisch mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Das Vorhaben – die Umstellung des Kohleheizkraftwerkes auf die Dekarbonisierung und der Bau der dazugehörigen Anlagen/Gebäude – sowie die darüberhinausgehenden Nutzungen im industriellen und gewerblichen Werksbereich werden über die Planzeichnung – in die der Vorhaben- und Erschließungsplan integriert ist –, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag genau beschrieben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die bereits bestehenden sowie die geplanten Bauten und Nutzungen zu. Auf Grund der Gemengelage werden die Nutzungen nach Baunutzungsverordnung festgesetzt und im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO und im zentralen Bereich ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Die Formulierung dezidierterer, von der Baunutzungsverordnung losgelöster Festsetzungen – wie in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen oft üblich – werden im vorliegenden Fall als nicht zielführend und fehleranfällig erachtet, da das Plangebiet recht groß und durch diverse Bestandsgebäude und -nutzungen bereits vorgeprägt ist. Zudem ist eines der Ziele des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Schaffung von Möglichkeiten zur Erweiterung und zum Abriss/Neubau von Gebäuden im Plangebiet. Deren Lage, Ausprägung und Nutzung ist heute aber noch nicht bekannt, sodass vertiefende Festsetzungen zu sehr einschränken und ggf. eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig machen würden, was nicht Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss durch Abschluss eines Durchführungsvertrages zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten.

Der Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Oberkirch und der Vorhabenträgerin, der nicht integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist und nicht öffentlich ausgelegt wird, da in diesem u. a. schutzwürdige Interessen der Vorhabenträgerin und der Stadt aufgeführt sind. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht nur insofern auf die Inhalte des Durchführungsvertrages ein, insoweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Die maßgeblichen Inhalte werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht somit aus folgenden Bestandteilen:

- Satzung
- Planzeichnung
- textliche Bauvorschriften (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften)

Beigefügt werden darüber hinaus:

- Begründung mit gesondertem Umweltbericht
- schalltechnische Untersuchung
- Straßenplanung
- Entwässerungskonzept

2.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung mit der Erarbeitung eines Umweltberichtes durchgeführt.

2.6 Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 17.05.2021 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“ als qualifizierten Bebauungsplan. |
| 26.07.2021 | Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB. |
| 09.08.2021 –
06.09.2021 | Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird durchgeführt. |
| Schreiben vom
05.08.2021 mit Frist
bis 06.09.2021 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| 26.09.2022 | Der Gemeinderat beschließt die Umstellung des Bebauungsplanes „Heizkraftwerk Koehler“ von einem Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. |
| 26.09.2022 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen |

	örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss).
17.10.2022 bis 17.11.2022	Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird durchgeführt.
Schreiben vom 13.10.2022 mit Frist bis 17.11.2022	Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.
19.12.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“ gem. § 10 (1) BauGB als eigenständige Satzungen (Satzungsbeschluss).

3 KONZEPTION, AUSWIRKUNGEN UND ALTERNATIVEN

3.1 Bebauung

Das Bestandsgebiet ist baulich durch diverse Gebäude und Anlagen industrieller und gewerblicher Nutzungen vorgeprägt. Diese weisen von den Kubaturen her unterschiedliche Volumina auf, stellen sich aber bei der Dachlandschaft mit gebiets- und nutzungstypischen flachen und flach geneigten Dächern als homogen dar. Die Konzeption sieht den weitestgehenden Erhalt bzw. die Umnutzung der vorhandenen Bauten und Anlagen sowie großflächige Neubauten bzw. Erweiterungen in Verbindung mit der geplanten Dekarbonisierung vor. Insgesamt werden die innerhalb des Plangebietes gelegenen Werksflächen durch bestehende und geplante Gebäude und Anlagen sowie interne Verkehrsflächen künftig nahezu ausgeschöpft werden. Innerhalb der städtischen Flächen sind keine Hochbauten geplant.

Im östlichen Bereich des Plangebietes – das als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird – befinden sich ein Gebäude zur Löschwasserversorgung sowie Stellplätze.

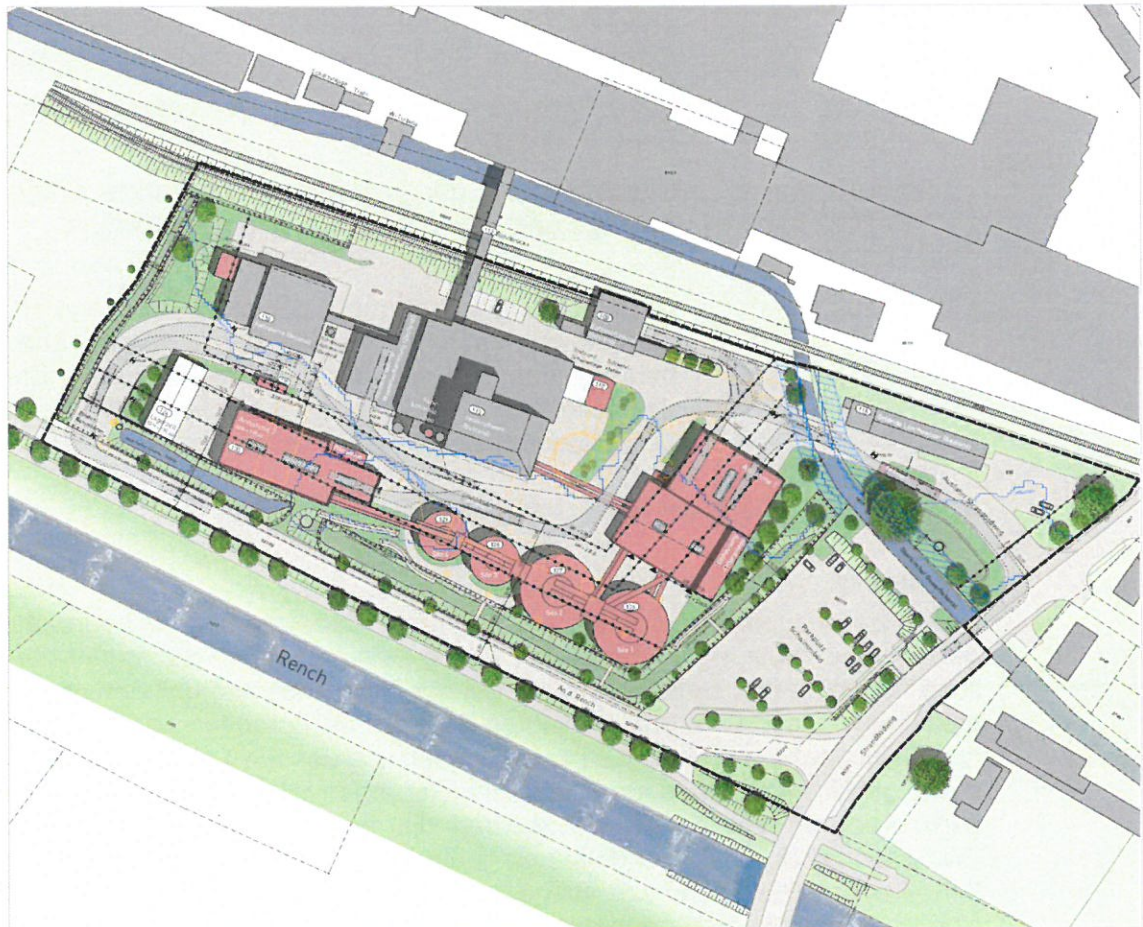
Innerhalb der zentralen Flächen liegen folgende Bestandsgebäude, die erhalten bzw. umgenutzt/ertüchtigt werden:

- Kohleentladung
- Rohrbrücke
- Heizkraftwerk mit den zugehörigen Anlagen
- Kaltreserve
- verschiedene Schornsteine

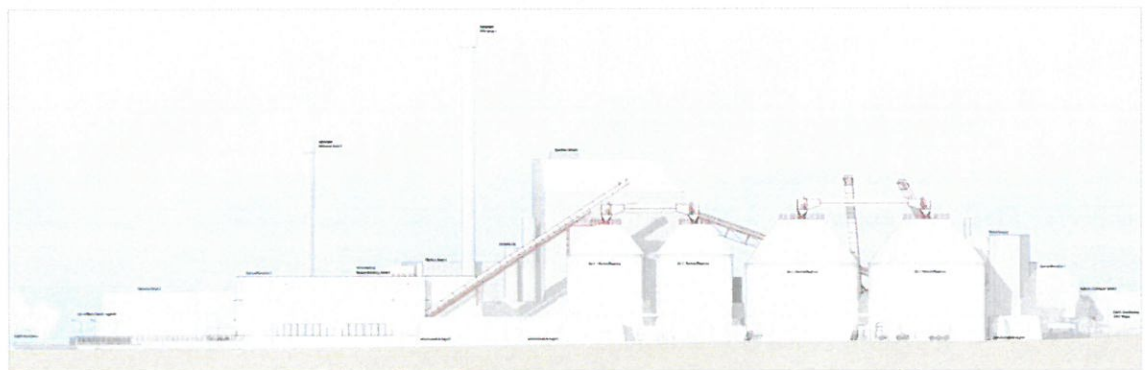
Des Weiteren werden folgende Bestandsgebäude und -anlagen abgerissen bzw. zurückgebaut:

- Kohlebevorratung mit Fördereinrichtung
- Ersatzbrennstoffbevorratung mit Fördereinrichtungen

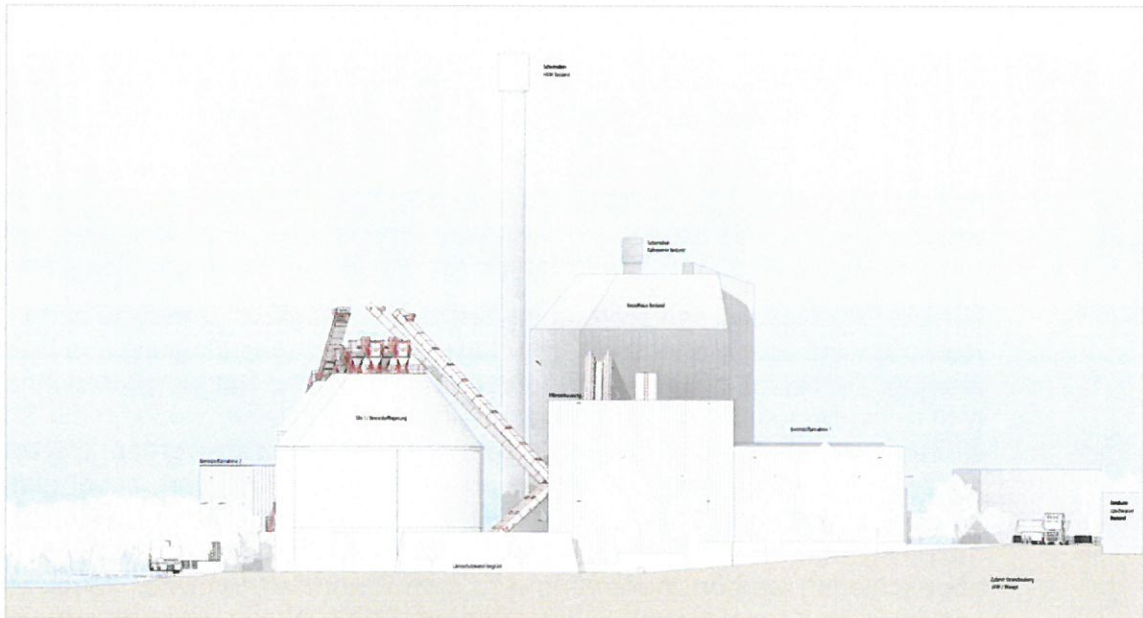
Neu hinzu kommen die auf Grund der Umstellung notwendig werdenden großen Gebäude und Anlagen, wie Silos und Annahmestellen für die Holzanlieferung sowie weitere kleinere Einheiten wie Ammoniakstation, Trafo- und Schaltanlage, Schwefelstation, Anmeldung/WC und Lagerzelt.



Übersichtsplan Vorhaben von 05/2022, spb (genordet, ohne Maßstab)



Ansicht von der Rench von 05/2022, spb (ohne Maßstab)



Ansicht vom Parkplatz von 05/2022, spb (ohne Maßstab)

Insgesamt wird sich die Neubebauung auf Grund der industriellen und gewerblichen Nutzung bei den Kubaturen und Höhen recht großvolumig, aber den Nutzungen und umliegenden Bestandsgebäuden angemessen darstellen. Die Dachformen und Baumaterialien werden sich ebenfalls an denen üblicher Industriebauten orientieren. Nichtsdestotrotz wird sich die Koehler Oberkirch GmbH um eine architektonisch ansprechende Lösung bemühen und auch die geplante Eingrünung des Werksgeländes wird einen positiven Effekt auf das Erscheinungsbild der Alt- und Neubauten haben.

3.2 Anlagenbeschreibung Heizkraftwerk (HKW)

Das Heizkraftwerk besteht – vereinfacht dargestellt – aus der Brennstoffbevorratung, dem Wirbelschichtkessel zur Dampferzeugung, der Rauchgasreinigung, der Stromerzeugung mit Turbine und Generator sowie verschiedenen Nebenanlagen. Zur Umsetzung des Brennstoffwechsels werden neue Anlagen zur Brennstoffbevorratung und -logistik benötigt.

Der Kessel bleibt im Wesentlichen unverändert, es sind lediglich kleinere Anpassungen an Wärmeüberträgerflächen und im Brennstoffeintrag vorgesehen. Um den steigenden Anforderungen des Immissionsschutzes gerecht zu werden, wird außerdem die Abgasreinigung erweitert. Der im Heizkraftwerk erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz des örtlichen Energieversorgungsunternehmens eingespeist werden.

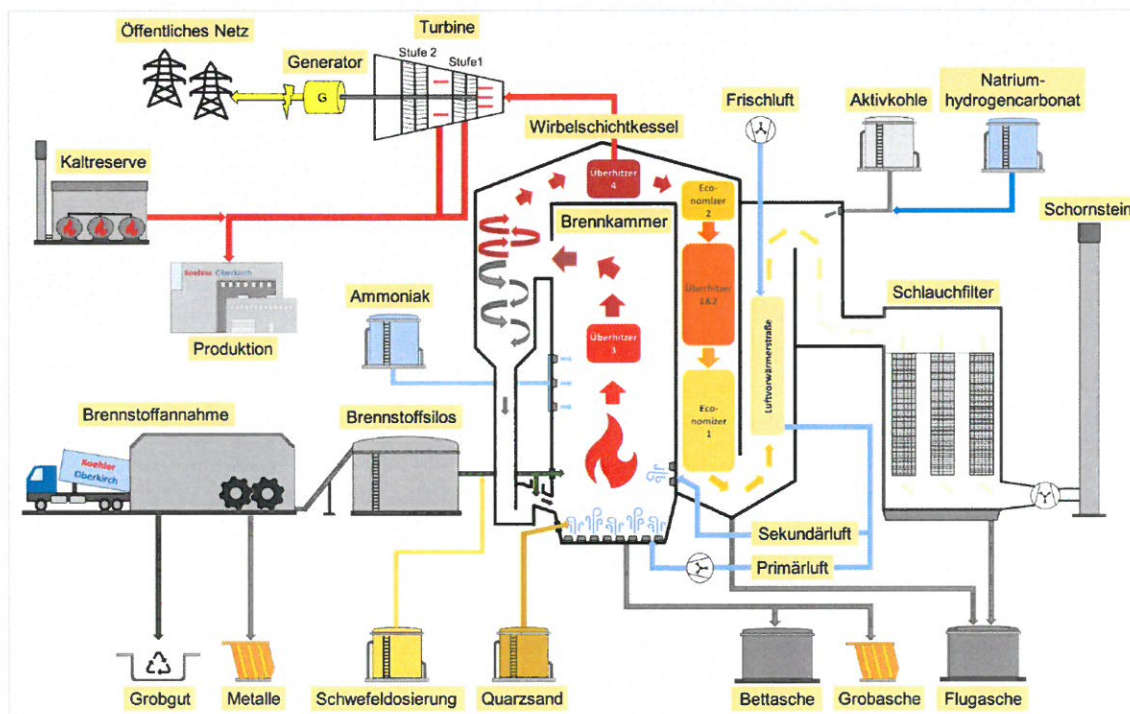
Das Kernstück des Heizkraftwerkes bildet der zirkulierende Wirbelschichtkessel, in dem der Brennstoff zusammen mit eingetragenen Quarzsand und Asche fluidisiert wird. Dies wird mittels eines Düsenbodens erreicht, durch den die primäre Verbrennungsluft eingetragen wird. Durch das In-Schwebe-Halten des Materials und die kontinuierliche Durchmischung im Brennraum kann eine sehr effektive Verbrennung erzielt werden. Um die Verbrennung zu regulieren, wird durch mehrere, an den Seiten des Kessels befindliche Düsen, gesteuert Sekundärluft zugeführt. Die bei der Verbrennung freiwerdende Wärme wird zum Erhitzen von entsalztem Speisewasser, das durch die Rohrwände des Kessels zirkuliert, verwendet. Die notwendige Wasseraufbereitung befindet sich ebenfalls im Heizkraftwerk.

Der entstandene Dampf wird über eine Dampftrommel abgeschieden und durch mehrere, sich im Rauchgasweg des Kessels befindende, Überhitzer geleitet, wodurch die Dampftemperatur auf bis zu 535°C erhöht wird.

Mit einem geregelten Druck von etwa 95 Bar durchströmt der überhitzte Wasserdampf dann eine mehrstufige Turbine, die über einen Generator eine elektrische Leistung von bis zu 20 MW erzeugen kann. Dadurch wird der Dampf auf ein niedrigeres Druckniveau entspannt. Über eine geregelte Entnahmestufe an der Turbine wird eine Teilmenge des Dampfes entnommen und für die Papierproduktion verwendet.

Für den Betrieb der Wirbelschichtfeuerung ist eine umfangreiche Brennstofflogistik notwendig. Diese besteht zukünftig aus zwei Annahmehallen, in denen der Brennstoff mittels Lkw angeliefert, von Störstoffen befreit und in vier Brennstoffsilos gelagert wird.

Um die Emissionen des Verbrennungsprozesses möglichst gering zu halten, verfügt das Heizkraftwerk über mehrere Nebenanlagen zur Rauchgasreinigung und Schadstoffreduzierung. Zur Rauchgasreinigung werden Ammoniak und Natriumhydrogencarbonat (Natron) in die Brennkammer bzw. in das heiße Abgas injiziert, wodurch die Stickoxidemissionen und der Ausstoß saurer Gase signifikant reduziert werden. Neben der chemischen Aufbereitung wird dem Abgas auch Aktivkohle zugeführt, bevor dieses durch einen Gewebefilter gefiltert wird. Durch die Zugabe von Aktivkohle können effektiv Schwermetalle gebunden und an den Schlauchfiltern zusammen mit anderen Feststoffpartikeln abgeschieden werden. Außerdem wird dem Brennstoff Schwefel zudosiert, um Chlor-korrosion im Kessel zu verhindern. Das gereinigte Abgas wird dann durch einen 65 m hohen Schornstein emittiert. Die durch die Schlauchfilter abgefilterten Partikel werden zusammen mit der übrigen Verbrennungsrückstande in mehreren Aschesilos gesammelt und bis zur Entsorgung gelagert.



vereinfachtes Schema der geänderten Anlage innerhalb des VEP-Bereiches, Koehler Oberkirch GmbH (unmaßstäblich)

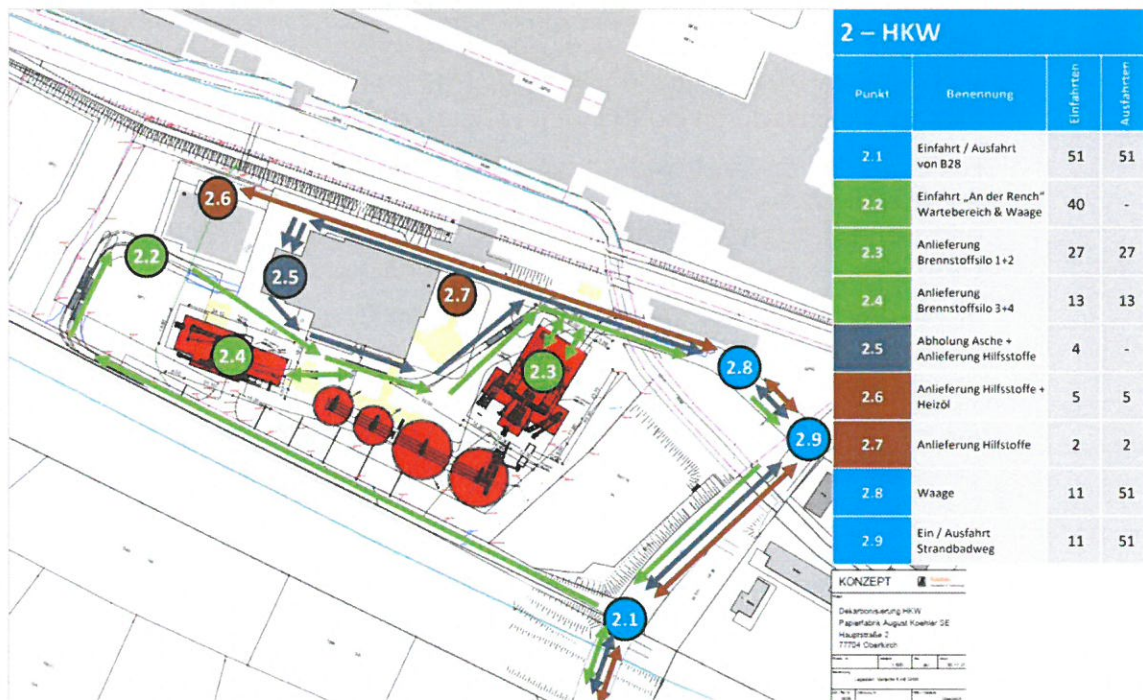
Im Zuge der Brennstoffumstellung soll das bestehende Ersatzkraftwerk, welches momentan mit leichtem Heizöl befeuert wird, als Hauptbrennstoff Erdgas verwenden. Die Möglichkeit zur Heizölfeuerung soll aus Gründen der Versorgungssicherheit bestehen bleiben.

Die Umsetzung des Brennstoffwechsels ist eine zukunftssichernde Maßnahme für den Standort Oberkirch und die dort angestellten Mitarbeitenden der Koehler Oberkirch GmbH.

Um die Umweltauswirkungen zu beurteilen, wurden für das nachfolgende immissionschutzrechtlich Genehmigungsverfahren bereits mehrere Gutachten bei verschiedenen unabhängigen Gutachterbüros in Auftrag gegeben. Diese betrachten hauptsächlich die Bereiche Luftschadstoffe, Schall, Geruch sowie Brand- und Explosionsschutz. Daneben wird eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsprüfung erstellt, in der alle relevanten Umweltaspekte eingehend betrachtet werden.

3.3 Erschließung und Verkehr

Zukünftig soll der betriebliche An- und Abfahrtsverkehr nicht mehr – wie bisher – allein über die bestehende Werkszufahrt im Bereich des Strandbadweges erfolgen, sondern primär im Einrichtungsverkehr über die Straße „An der Rench“ einfahrend und über die Bestandszufahrt ausfahrend geführt werden. Aus betrieblicher Sicht und aus Gründen der Flächensparnis, der Logistik, des Lärmschutzes und der Versorgungssicherheit ist dieser neuen Verkehrsführung der Vorzug zu geben. Dies gilt auch für die Verkehrssicherheit: indem gegenläufig verkehrende Schwerlastverkehre auf dem Strandbadweg vermieden werden, findet dort keine gegenseitige Verdeckung von Fahrzeugen statt und Blickbeziehungen zwischen Verkehrsteilnehmenden bleiben erhalten bzw. werden verbessert. Den geplanten Verkehrswege bzw. Fahrstrecken sind in der nachfolgenden schematischen Abbildung dargestellt:



schematische Darstellung der Fahrverkehre nach Änderung der Anlage, Koehler Oberkirch GmbH (genordet, unmaßstäblich)

Die Zahl der Lkw-Fahrten wird mit 51 Zu- und Abfahrten beziffert, mithin also 102 Fahrten insgesamt.

beispielsweise die Brücke über den Gewerbekanal nicht befahrbar sein oder sich eine Baustelle im Bereich der Zufahrtswege befinden, kann im Einzelfall die An- und Abfahrt über eine andere Route erfolgen.

Die Zufahrt zum Löschwasser-Gebäude und zum dort geplanten Gewerbegebiet (GE) verbleibt nach wie vor am Strandbadweg.

3.4 Grünstrukturen

Das Plangebiet weist bis auf die Ufersäume am Gewerbekanal, welche erhalten bleiben, keine hochwertigen Vegetationsstrukturen auf. Es handelt sich v. a. um mesotrophe Glatthaferwiesen, gepflanzte Baumbestände (Eingrünung der bestehenden Kraftwerksanlage, Bepflanzung der Parkplätze) und gepflanzte Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung.

Hochwertiger sind die alten Ufersäume am Gewerbekanal mit naturnahem Baumbestand und die Teichbinsen-Bestände im Versickerungsgraben im Westen des Plangebietes.

Auf etwa 50 % der Plangebietsfläche sind Biotope von sehr geringer Bedeutung.

Durch die Planung gehen zwar bestehende Eingrünungen aus gepflanzten Gebüschbeständen verloren, diese werden durch Neupflanzung von 36 Bäumen innerhalb des Plangebietes jedoch vollständig kompensiert und noch aufgewertet wird.

Kleinflächig kommt es zu einem Verlust von Teichbinsenröhricht-Flächen im Bereich der bisherigen Versickerungsgräben, welche aber an anderer Stelle im Plangebiet im Rahmen einer CEF-Maßnahme bereits im Jahr 2022 umgesiedelt bzw. wiederhergestellt wurden. Die Versickerungsgräben wurden zum Teil erhalten und zum Teil im Rahmen einer CEF-Maßnahme im Jahr 20022 umverlegt und in ähnlicher Größenordnung wiederhergestellt.

Zu den Biotoptypen mittlerer Wertigkeit gehört auch der Streuobstbestand (mit ca. 0,2 ha Fläche, welcher durch die Planung verloren geht.

Höherwertige Biotopstrukturen, wie die Erlen am Gewerbekanal, die Bäume im Zufahrtsbereich sowie die Trockenmauer mit der angrenzenden Glatthaferwiese bleiben erhalten und werden durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB bauleitplanerisch gesichert.

Insgesamt erfährt das Werksgelände bzw. der Bereich des VEP eine durchgängige Eingrünung, die sich ökologisch sinnvoll aus großen Teilen des Bestandsbewuchses und neuen Anpflanz- und Ersatzmaßnahmen zusammensetzt.

Auch innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes werden grünordnerische Vorgaben gemacht, sodass auf den nicht überbauten Flächen Vegetation erhalten werden und entstehen kann bzw. muss.

Die Gehölze und der Bewuchs im Bereich der städtischen Parkfläche und der zum Strandbadweg hin anschließenden Böschung werden ebenfalls soweit wie möglich erhalten und als Bestandsbäume bzw. -flächen festgesetzt. Auf Grund der neuen Straßenführung geht kleinflächig Bepflanzung verloren, die jedoch ebenfalls an anderer Stelle ausgeglichen bzw. aufgewertet wird.

3.5 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet und dessen Umfeld sind durch die industrielle Nutzung der Koehler Oberkirch GmbH vorgeprägt. Mit den großvolumigen Gebäuden und Anlagen mit Höhen bis zu 40 m bzw. 65 m (Schornstein) sind bereits erhebliche Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild erfolgt. Aus Osten und Süden kommend sind die Bauwerke – Heizkraftwerk, Papierwerken, Hochregallager – weithin sichtbar und prägnant.

Die nun vorgelegte Planung sieht die Errichtung von insgesamt vier Silos – zwei kleinere und zwei größere – sowie von zwei Annahmestellen und einem Lagerzelt vor. Hinzu kommen dem Betrieb zugehörige kleinere Bauten und Anlagen. Durch die Planung sind auf Grund der Kubaturen und Höhen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, die durch die randliche Eingrünung (bestehend oder geplant) minimiert werden sollen. Hinzu kommen die bestehenden Bäume auf dem Renchdamm, die sich in diesem Bereich

entlang der Rench ziehen und ebenfalls zu einer Verbesserung der städtebaulichen Auswirkungen führen werden. Von Süden aus kommend wird nach Projektrealisierung das Heizkraftwerk in großen Teilen durch die neuen Silos verdeckt werden, sodass diese und die Annahme 2 eine neue Silhouette am südlichen Stadteingang bilden werden. Die Sicht vom Strandbadweg her wird sich ebenfalls verändert, da durch die geplante Annahme 1 sowie den Silo 1 auch an dieser Seite eine neue Ansicht ergibt.



Werksgelände mit Fotomontage der geplanten Anlagen und dahinterliegender Papierfabrik aus Blickrichtung Südosten, Koehler Oberkirch GmbH

Insgesamt werden auf Grund der industriellen Vorprägung des Plangebietes und der umliegenden Bereiche keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Zur besseren Einbindung in den Stadt- und Landschaftsraum soll das Plangebiet zum Osten, Süden und Westen hin eingegrünt werden, sodass hierüber die industrielle bzw. gewerbliche Prägung etwas zurückgenommen werden kann.

3.6 Alternative Standorte

Die Koehler Oberkirch GmbH betreibt am Standort Oberkirch insgesamt drei Papiermaschinen sowie dazugehörige Nebenanlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt wurden. Zur Strom- und Dampfversorgung des Werkes befindet sich innerhalb des Plangebietes ein mit Steinkohle und Ersatzbrennstoffen befeuertes Heizkraftwerk (HKW). Um eine dauerhafte Dampfversorgung bei Ausfällen des Kraftwerkes sicherzustellen, sind außerdem drei ölbefeuerte Dampferzeuger in der sogenannten „Kaltreserve“ vorhanden.

Die Koehler Gruppe hat es sich als Ziel gesetzt, bis 2030 so viel Strom durch regenerative Energien selbst zu erzeugen, wie für die gesamte Papierproduktion benötigt wird. Um dieses Ziel zu erreichen, ist geplant, im bestehenden Kraftwerk anstelle von Steinkohle und Ersatzbrennstoffen einen regenerativen Brennstoffmix aus verschiedenen Holzfraktionen einzusetzen. Dadurch können jährlich fossile Kohlenstoffdioxid-Emissionen in Höhe von etwa 150.000 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Da sowohl das bisherige Heizkraftwerk als auch die Kaltreserve im Bestand umgebaut und mit einer CO₂-neutralen Technik weiterbetrieben werden können, ist die Suche eines anderen Standortes alternativlos, da andernorts die Hauptanlagen bzw. Hauptbaukörper erst errichtet werden müssten. Im vorliegenden Fall geht es demnach nicht um eine komplette Neunutzung/Neuüberbauung des Areals, sondern um eine in jeder Weise

effiziente und ressourcenschonende Umnutzung bereits bebauter und gewerblich bzw. industriell vorgeprägter Siedlungsbereiche.

Hinzu kommen die Sicherung des städtischen, dem Strandbad zugehörigen Parkplatzes und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Ermöglichung des Ausbaus/der Höherlegung der Straßen und der damit verbundenen Hochwasserertüchtigung.

Alles in allem können die obengenannten Bausteine zur Sicherung der Bestandsgebäude, -anlagen und -nutzungen sowie der Ermöglichung des geplanten Vorhabens nur am vorliegenden Standort innerhalb des Plangebietes realisiert werden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Da die Flächen weiterhin für die Kraftwerke der Koehler Oberkirch GmbH, die bestehenden Betriebs- und Verwaltungsgebäude sowie für die geplante Dekarbonisierung mit den dazugehörigen Anlagen und notwendigen Erschließungsflächen (An- und Ablieferverkehr) genutzt werden sollen, werden die für das Gewerbegebiet (GE) und das Industriegebiet (GI) zulässigen Nutzungen differenziert und innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Ausschlüsse getroffen.

So werden sowohl für das GE als auch für das GI Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen, da diese im vorliegenden Plangebiet – auch von Seiten der Firma Koehler Oberkirch GmbH – nicht angesiedelt werden sollen.

Als weitere von der Stadt Oberkirch und der Firma Koehler Oberkirch GmbH nicht gewünschte Nutzungen werden im GE und im GI Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten basierend auf dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Oberkirch ausgeschlossen, um die mit diesen Nutzungen gerade in den Nachtstunden verbundenen Emissionen durch An- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden. Ferner sollen dadurch auch städtebauliche Negativwirkungen wie z. B. eine negative Milieuveränderung, Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes verhindert werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen z. B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale oder auch Wettbüros, die – im Gegensatz zu Wettannahmestellen – größere Flächen einnehmen und für längere Aufenthalte konzipiert sind.

Tankstellen sind zwar im GE ausgeschlossen, um den damit verbundenen An- und Abfahrtsverkehr und weitere Emissionen für die umliegenden Gebiete zu vermeiden. Im GI sind betriebsbedingte Tankstellen jedoch zulässig, um das betriebsinterne Betanken von Nutz- und Großfahrzeugen zu ermöglichen.

Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden sowohl im GE als auch im GI ausgeschlossen, da auf Grund der Nutzungsstruktur und Vorprägung des Plangebietes sich diese Nutzungen nicht einfügen. Zudem besteht derzeit von Seiten der Firma Koehler Oberkirch GmbH hierfür kein Bedarf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Höhen

Da die bestehenden und zukünftigen baulichen Anlagen nicht die üblichen Vollgeschosse aufweisen, werden ihre maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) mit höchstzulässigen Maßen in m ü. NN festgesetzt. Zur Bestandssicherung der bestehenden, mit Flachdächern erbauten Gebäude und zur Ermöglichung weiterer oft mit Flachdächern ausgestatteter Industriebauten wird auf die Festsetzung maximaler Traufhöhen verzichtet. Die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhen (GH) gewährt ein verträgliches Einfügen des Erscheinungsbildes in den städtebaulichen Kontext. Auf diese

Weise wird eine zu den Gebietsrändern abgestufte und in sich zusammenhängende Höhenentwicklung sowie Gestaltung der Industrie- und Gewerbelandschaft angestrebt.

Um ein harmonischeres Einfügen in die Umgebung zu erreichen, werden für das der Koehler-Siedlung gegenüberliegende GE maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) von ca. 15 bzw. ca. 20 m über Gelände und im GI für die entlang der Rench und zu den Tennisplätzen liegenden Baufelder 1 und 2 maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) von ca. 25 m bzw. ca. 30 m über Gelände festgesetzt. Somit soll eine höhenmäßige Vermittlung zwischen dem östlichen Wohngebiet, dem Freiraumbereich entlang der Rench sowie den Freizeitanlagen im Westen geschaffen werden.

Des Weiteren werden im GI in den Baufeldern 3 und 4 maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) von ca. 35 m bzw. 40 m über Gelände festgesetzt. Diese Maße bilden zum einen den Bestand ab und sollen zum anderen mittel- und langfristig die Möglichkeit eröffnen, weitere höhere Betriebsgebäude im zentralen Bereich des Plangebietes zu realisieren. Ziel ist es, diese – derzeit noch nicht geplanten – Anlagen in den von den öffentlichen Bereichen abgewandten Baufeldern 3 und 4 zu bündeln.

In den Baufeldern 2 und 3 im GI sind zudem technische Sonderbauten wie z. B. Aufzugstürme, Entlüftungs- und Abzugsanlagen, Schornsteine etc. auf einer Fläche von maximal 15 % der überbaubaren Fläche der jeweiligen Baufelder 2 und 3 bis zu 5,0 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) zulässig, da für die Anlagen der geplanten Dekarbonisierung in Teilen Überschreitungen notwendig werden (bspw. Förderbänder/-türme) und auch andere, höhere Sonderbauten bzw. -bauteile in Industriegebieten durchaus üblich sind und hier nicht im Zuge von einzelnen Baugenehmigungsverfahren mit Befreiungen von den Bauvorschriften gearbeitet werden soll. Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1.3.1.3 und 1.3.1.4 genannten Sonderbauten sind auf Grund der immer weiter voranschreitenden Technik nur beispielhaft genannt und nicht als abschließende Positivliste zu werten.

Für das Baufeld 4 im GI wird zur Bestandssicherung und auf Grund immer weiter fortschreitender emissionsschutzrechtlicher Gesetze, Normen und Vorgaben hinsichtlich der Schornsteine eine weitere Öffnung in den Festsetzungen zugelassen. Schornsteine sind hier auf einer Fläche von maximal 5 % der überbaubaren Fläche des Baufeldes 4 bis 30 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) zulässig, soweit es immissionsschutzrechtlich erforderlich ist.

Die in den Überschreitungsregelungen genannten Prozentzahlen (5 % bzw. 15 %) für technische Sonderbauten beziehen sich hierbei auf die überbaubaren Flächen der einzelnen Baufelder (2, 3 und 4), nicht auf die überbaubare Fläche des Baufensters

Um die Errichtung von Solarenergieanlagen zu fördern, unterliegen diese keiner flächenhaften Beschränkung.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Überschreitung der zulässigen Grundfläche / Geschossflächenzahl (GFZ) / Baumassenzahl (BMZ)

Da die möglichen Baukubaturen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zugehörigen maximalen Gebäudehöhen hinreichend konkret festgesetzt werden, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ), Baumassenzahlen (BMZ) und Anzahl der Vollgeschosse generell verzichtet. Dies ist gerade bei Industrie- und Gewerbebetrieben erfahrungsgemäß sinnvoller, da industriell und gewerblich genutzte Gebäude und Anlagen oft unterschiedlich hohe Geschosse aufweisen. Es wird jedoch klarstellend darauf hingewiesen, dass, auch wenn im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) nicht ausdrücklich festgesetzt wird, die gemäß § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für Obergrenzen der GFZ von 2,4 und der BMZ von 10,0 für Gewerbe- und Industriegebiete nicht überschritten werden dürfen.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist es angemessen, für das Gewerbe- und Industriegebiet GE und GI die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Orientierungswert der GRZ von 0,8 anzusetzen, die aber dennoch eine ausreichende Ein- und Durchgrünung ermöglicht.

Auf Grund der industriellen und gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Anlieferungen durch Lkw müssen die nicht überbauten Flächen den internen Fahr- und Rangiervorgängen zur Verfügung gestellt werden. Durch diese internen Verkehrs- und Wegeflächen und die Firmenstellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten sowie weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird die maximal zulässige GRZ II für Nebenanlagen (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO) von 0,8 zukünftig überschritten. Um bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan darauf zu reagieren, wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) durch die in Ziffer 1.4 der Bauvorschriften genannten Anlagen bis 0,85 überschritten werden darf. Insgesamt wird das Werkgelände zu allen Seiten und zum öffentlichen Raum (Straßen/Wege/öffentlicher Parkplatz) sowie dem Landschaftsraum (Renchdamm) hin eingegrünt.

Der Ausgleich der mit 0,85 nur moderat erhöhten Überbauung wird durch den Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Vegetationsstrukturen in Verbindung mit Neupflanzungen an den Gebietsrändern sowie durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die teilweise Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Werksgeländes erreicht, sodass die Überschreitung der GRZ bis 0,85 begründbar und sowohl ökologisch als auch städtebaulich verträglich ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind auf Grund der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin gewährleistet, Wohnnutzungen sind sowohl im GE als auch im GI nicht vorgesehen und ausgeschlossen.

Weitere Regelungen wie die Zulässigkeit von möglichen Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster), werden im Hinblick auf die zu erhaltenden bzw. anzulegenden Freiflächen und eingegrünten Randbereiche getroffen (siehe hierzu auch Ziffer 4.4 der Begründung).

4.3 Bauweise, Baufenster, überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung des Bestandes und typischer Bauformen von Industrie- und Gewerbebetrieben wird für das GE die offene Bauweise (o) und für das GI eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In der offenen Bauweise im GE dürfen die Gebäude unter Einhaltung der Grenzabstände nach LBO und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m errichtet werden. Der Bestand und der Gebietszuschnitt an dieser Stelle erfordern hier keine anderweitige Regelung, da mehr als ein Gebäude mit der maximalen Länge von 50 m nicht realisiert werden könnte.

In den Baufeldern 1 und 2 im GI gilt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise, wobei nur Gebäudelängen bis maximal 40,0 m zulässig sind. Diese Festsetzung soll dazu dienen, eine gestalterische Gliederung der Gebäudezeile entlang der Rench und entsprechende Durchlässe zu erzielen, da die Zeile spätestens alle 40,0 m unterbrochen wird. So soll in Verbindung mit den grünordnerischen Maßnahmen die oft monotone Architektur von Industrie- und Gewerbebauten durch Lücken und Grünverbindungen unterbrochen und das Bild zur Rench hin aufgewertet werden. Die für die Dekarbonisierung entstehenden Bauten und runden Silos sind über diese Festsetzung mit abgedeckt.

In den Baufeldern 3 und 4 im GI gilt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen bis maximal 60,0 m zulässig sind. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a), die zwar Grenzabstände nach LBO erfordert, aber auch Gebäudelängen über 50 m zulässt, soll im zentralen

Gebietsbereich individuelle und auch großflächigere Nutzungen im Bestand sichern und zudem weitere Gebäude ermöglichen, wie sie in Industriegebieten üblich sind.

Die großzügig geschnittenen Baufelder umfassen die bereits baurechtlich genehmigten baulichen Anlagen außerhalb des ursprünglichen Baufeldes sowie die zeitnah geplante Dekarbonisierung mit den dazugehörigen Anlagen und Erschließungsflächen.

4.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der sehr großzügig bemessenen Baufenster und zur Sicherung der grünordnerischen Flächen und Maßnahmen sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig. Diese sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen gehen in den Flächen des GE und GI auf, sodass hierüber eine Sicherung der Flächen ohne deren explizite Festsetzung erfolgt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bereich des „Strandbadweges“ sowie im Bereich „An der Rench“ mit in den Geltungsbereich aufgenommen und entsprechend der Straßenplanung von RS Ingenieure, Achern, festgesetzt. Aus Gründen des Hochwasserschutzes und auf Grund der geplanten, künftigen Zulieferung für die Koehler Oberkirch GmbH über die ausgebaute Straße, wird der Ausbau und die Höherlegung der Bestandsstraße „An der Rench“ notwendig. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist somit die geplante Höhenlage festzusetzen, da die bisherigen Bestands-/ Ausbauhöhen nicht mehr der zukünftigen Realität entsprechen werden.

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist daher der Planeinschrieb in m.ü.NN maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte.

Um ggf. auf Differenzen auf Grund natürlicher Gegebenheiten zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenausbau reagieren zu können, ist ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen +/- 25 cm bei der Straße „An der Rench“ zulässig.

Zur vertiefenden Begründung wird auf Ziffer 9 verwiesen.

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkflächen“ bildet die öffentlichen Parkplätze für das Freibad im Bestand ab, sodass über deren Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls eine Sicherung der Flächen erfolgt.

4.6 Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit grünordnerischen Maßnahmen belegt und dienen in Kombination mit den einzelnen Festsetzungen und Maßnahmen der Entwässerung, dem internen Ausgleich, der Aufenthaltsqualität, der Eingrünung des Plangebietes sowie der Erhaltung des Gewässerrandstreifens.

4.7 Wasserflächen

Die Wasserfläche bildet den Gewerbekanal in seinem Bestand ab, sodass über dessen Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Sicherung des Kanales erfolgt. In Verbindung damit wird beidseitig ein jeweils 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Diese 5,0 m sind im bebauten bzw. überplanten Innenbereich nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuhalten.

Die Erlen im Bereich des Gewerbekanales bleiben im Bestand erhalten und werden auch zukünftig gesichert. Eine weitere naturnahe Entwicklung des Gewässerrandstreifens

erfolgt auf Grund des Bestandes nicht, da dies nicht notwendig erscheint und die Standorte der Erlen hierdurch beeinträchtigt werden könnten.

Die im Privateigentum der Firma Koehler Oberkirch GmbH stehenden Flächen entlang des Oberkircher Gewerbekanales sollen auch weiterhin im Eigentum der Firma Koehler verbleiben. Die hier vorhandenen Erlen wurden bisher durch diese gepflegt und unterhalten. Die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 557/19 entlang des Gewerbekanales befindliche Fläche steht im Eigentum der Stadt Oberkirch. Die hier vorhandenen Gehölzbestände wurden und werden weiterhin durch die Stadt Oberkirch gepflegt und unterhalten. Dies hat insgesamt in der Vergangenheit sehr gut funktioniert und soll zukünftig so beibehalten werden.

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

Zur Vermeidung der Konflikte im Artenschutz ist als Maßnahmenfläche „MF1“ sowohl das Biotop der Mauereidechsenpopulation als auch die angrenzende Wiese als Anbindung an die Gleisanlagen zwecks Populationsaustausch und Nahrungsgrundlage als naturnahe Fläche mit wichtigen Aufenthalts- und Biotopvernetzungsfunction als offene Wiesenflächen dauerhaft zu erhalten. Um diese Zielsetzung zu erreichen, dürfen die Flächen maximal zweimal pro Jahr gemäht werden, wobei das anfallende Mahdgut von der Fläche abzufahren ist. Durch eine langjährige extensive Pflege und den Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz soll eine allmähliche Aushagerung und eine damit verbundene deutliche Steigerung des ökologischen Wertes erreicht werden. Die Mahdtermine sollten aus Gründen des Schutzes bodenbrütender Vogelarten im Allgemeinen nach dem Ende der Brut- und Aufzuchtzeiten liegen.

Ziel der grünordnerischen Maßnahme „MF2“ ist die Entwicklung von Versickerungsmulden zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Die Sickermulden sind durch Wiesenansaat zu begrünen und in ihrem Verlauf an die geplante randliche Bepflanzung mit Pyramidenpappeln anzupassen (siehe Ziffer 4.10). Vertiefend wird auf Ziffer 10.2 sowie das dem Bebauungsplan beigelegte Entwässerungskonzept vom Büro Zink, Lauf, verwiesen.

Die Maßnahmenfläche „MF3“ dient der Anlage eines Dauerstaubereiches als Ersatzbiotop für das im Plangebiet vorhandene, nach § 33 NatSchG geschützte Biotop mit Teichbinsenröhricht. Hierzu wird ein neuer Graben mit einer Fläche von ca. 651 m² ausgebaggert. Dieser wird mit Wasser geflutet und das Teichbinsenröhricht mit dem Grabenbodensediment ausgebaggert und in den neuen Graben transferiert. Das Umfeld ist von Bepflanzungen freizuhalten um die Besonnung der Wasserfläche und damit die Wachstumsbedingungen für die Binsen-Gesellschaft sowie die Eignung als Libellenbiotop weiterhin zu gewährleisten. Das Umfeld ist von Bepflanzungen freizuhalten. Sollte der Anwuchs der Teichbinsen-Gesellschaft nicht in ausreichendem Maß durch den direkten Transfer der Pflanzen gelingen, ist dieser durch Nachpflanzung mit ortstypischem Pflanzmaterial zu ergänzen.

Die Biotoperfassung im Jahr 2020 für das Plangebiet ergab, dass ein wasserführender Graben mit Teichbinsen-Röhricht (34.54) innerhalb des Plangebietes erfasst wurde. Dieser ist gemäß § 33 NatSchG als geschütztes Biotop einzustufen und umfasst ca. 119 m². Die Bestände sind durch natürliche Sukzession am Standort entstanden und waren im Jahre 2008 bei einer Begehung der Fläche noch nicht vorhanden. Es handelt sich um ein Röhricht mit Dominanz von Teichbinsen (*Schoenoplectus lacustris*), Riesenstraußgras (*Agrostis gigantea*) und Schilf (*Phragmites australis*), daneben Gewöhnliche Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und randlich Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Extensiv genutzte Mulden können bei Ausbildung von Vegetationsstrukturen durchaus sehr wertvolle Sekundärlebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, insbesondere für Röhrichte, Libellen und Amphibien, darstellen. Diese CFC-Maßnahme wird durch

ökologische Bauüberwachung mit Berichtspflicht (alle 3 Wochen während der Arbeiten) begleitet und der Erfolg über ein 5-jähriges Monitoring überwacht werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die ca. 651 m² große Fläche als Kompensationsmaßnahme festgesetzt, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen. Durch die beschriebenen Maßnahmen kann der Verlust der § 33 NatSchG-Biotopfläche ausreichend kompensiert werden.

Die Maßnahme zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen dient der Minderung von Beeinträchtigungen durch die Versiegelung auf den Bauflächen. Neben den positiven Auswirkungen der begrüneten Flächen auf das Mikroklima und dem Erhalt der Bodenfunktionen auf diesen Flächen dient diese Maßnahme auch in begrenztem Maße der Förderung eines Biotopverbundes, indem sie kleinflächige Trittsteinbiotope innerhalb des Plangebietes herstellt.

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer freibewitterten oder bekieseten Dachbedeckung hinzuweisen. Außerdem ist eine Retentionswirkung für das anfallende Regenwasser vorhanden.

Eine solche Dachgestaltung trägt zur Verbesserung des Landschafts- und Stadtbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

In der Regel sollen Dachbegrünungen möglichst leicht sein und bei der Erstellung und Pflege nur geringe Kosten verursachen. Pflanzen, die auf solchen extensiv begrünten Dächern gedeihen sollen, müssen deshalb mit wenig Wasser und Nährstoffen auskommen, sich selbst durch Aussaat oder Sprossen regenerieren können, Wind, Frost und Hitze ertragen, und damit besonders robust sein.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HHW) wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind. Das MHW unterliegt einem Gefälle von Ost nach West, weshalb für die Stände des HHW hierbei die in den Anlagen 2.3.1 und 2.3.2 zum Entwässerungskonzept dargestellten Werte des HQ_{extrem} maßgeblich sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Unterkanten der Gründungen von Neubauten den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) nicht unterschreiten dürfen. Sind Gründungspfähle zum Abtrag der Lasten auf das Festgestein notwendig, sind diese ausnahmsweise zulässig. Auch der MHW unterliegt einem Gefälle von Ost nach West und beträgt im Zustrom (Rand des Plangebietes im Osten) 194,1 m.ü.NN und im Abstrom (Rand des Plangebietes im Westen) 193,0 m.ü.NN. Auf der Zwischenstrecke ist linear zu interpolieren.

Ergänzend wird zum HQ_{Extrem} auf Ziffer 7 dieser Begründung und zur Oberflächenentwässerung auf Ziffer 10.2 dieser Begründung verwiesen.

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

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Arten und Insekten arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen nach den in Ziffer 1.10.9 der Bebauungsvorschriften genannten Maßgaben festgesetzt.

4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, eingeholt (siehe hier auch Ziffer 8 der Begründung). Diese hat gezeigt, dass bei einem flächenbezogenen Schallleistungspegel für ein Industriegebiet (GI) die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm in den angrenzenden schutzwürdigen Bereichen in den Nachtstunden nicht eingehalten würden. Gleichzeitig werden im Gutachten indes auch Maßnahmen dargestellt, die es ermöglichen, die Richtwerte sicher einzuhalten.

Da der vorliegende Bebauungsplan vorhabenbezogen aufgestellt wird, können die auf das Vorhaben angepassten lärmindernden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt sowie zusätzlich im Durchführungsvertrag beschrieben und über diesen vertraglich gesichert werden.

Auf die weiteren Ausführungen in Ziffer 8 sowie die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegte schalltechnische Untersuchung wird verwiesen.

4.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „PF1“ festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus 5 Bäumen (Stammumfang mind. 14-16 cm) gemäß der Pflanzliste vorzunehmen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die bestehenden Wiesenflächen sind zu erhalten und dauerhaft extensiv zu pflegen.

Zudem sind im zeichnerischen Teil 14 Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen sind. Zur Anpflanzung sind hier Eschen mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm zu verwenden.

Die obengenannten Gehölzpflanzungen dienen insbesondere der Minderung von Landschafts-/ Ortsbildbeeinträchtigungen. Neben den positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild stellen diese Gehölzpflanzungen die Ausprägung eines Immissions- und Sichtschutzstreifens dar. Durch die Verringerung der Einsehbarkeit aus Richtung der offenen Landschaft südöstlich und der Siedlungsbereiche östlich des Plangebietes wird eine verbesserte Einbindung der geplanten Nutzungen in die umgebende Landschaft erreicht. Die allgemeine Erhöhung des Grünanteiles erreicht insgesamt eine Verbesserung des Landschaftsbildes. Die Baumreihen dienen ferner als Grünzäsuren und Elemente zur Biotopvernetzung und bieten Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Bepflanzungen und deren extensive Pflege fördern, neben einer guten landschaftlichen Einbindung, auch die natürliche Bodenentwicklung. Dadurch leistet diese Maßnahme auch einen Beitrag zur Verringerung der Bodenbeeinträchtigungen infolge der Bebauung. Angestrebt wird eine möglichst rasche und hochwüchsige Eingrünung.

4.11 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen werden diese gesichert und Eingriffe der geplanten Nutzungen in Natur und Landschaft teilweise vermieden. Der Erhalt des hochwüchsigen Gehölzbestandes dient darüber hinaus als bedeutender Sichtschutz zwischen der geplanten Bebauung und den Siedlungsbereichen östlich des Strandbadweges.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Auf Grund der industriellen und gewerblichen Prägung und Nutzung des Plangebietes wird auf die Festlegung einer bestimmten Dachform und auf bestimmte Fassadenmaterialien und -farben bewusst verzichtet. Eine Festlegung könnte eventuell eine gewünschte oder notwendige betriebliche Nutzung konterkarieren. Es werden lediglich glänzende sowie spiegelnde Dacheindeckungen ausgeschlossen, um hier eine störende Blendwirkung zu vermeiden. Während des Bebauungsplanverfahrens wird noch geprüft, ob eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung der Industriebauten realisiert werden kann.

Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen, da diese zur Gewinnung solarer Energie genutzt werden können und somit einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Solaranlagen sind jedoch auf Grund störender Blendwirkung ebenso aus blendfreiem Material herzustellen.

5.2 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen werden Einfriedungen in ihrer Höhe und der Materialwahl beschränkt; Stacheldraht ist als ortsuntypisches Material nicht zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist mit 2,5 m festgelegt. So wird einerseits dem Sicherheitsbedürfnis des Industriebetriebes Rechnung getragen, andererseits werden auch unangemessene Einfriedungen verhindert, die in Größe, Art und Materialwahl das Erscheinungsbild des Gewerbe- und Industriegebietes negativ beeinflussen können.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gestaltung sind Einfriedungen so anzulegen, dass innerhalb der Ein- und Ausfahrtsbereiche eine ausreichende Sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet ist.

6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

6.1 Umweltschutz

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Der Umweltbericht wird den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. In einer „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 (4) BauGB wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach § 4c BauGB ist eine Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt durchzuführen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Umweltprüfung ist das Scoping nach § 2 BauGB. Dabei legt die Gemeinde unter Beteiligung der Behörden Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung fest.

Der Grünordnungsplan mit dem Grünordnungskonzept nach § 1a (3) BauGB wird sinnvollerweise in den Umweltbericht integriert.

Vom Ingenieurbüro PCU, Saarbrücken, wurde ein voll umfänglicher Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt wird.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als verbindliche Regelungen in die Festsetzungen aufgenommen (siehe Ziffer 4). Hinsichtlich der Begründung dieser Maßnahmen und detaillierterer Informationen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der den zweiten Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt.

Alle durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriffe können durch Kompensationsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) sowie durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Mit den geplanten Maßnahmen verbleibt kein Defizit an Ökopunkten. Es ist darüber hinaus nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

6.2 Artenschutz

Zum Artenschutz wird zusammenfassend Folgendes festgehalten:

Reptilien / Eidechsen

Im Laufe der Kartierung, bei für Reptilien besonders gut geeigneten Witterungsbedingungen (warm, trocken, sonnig), wurden beschränkt auf den Bereich der Trockenmauer und der nördlich angrenzenden schmalen Wiese mehrere Mauereidechsen (Mai 2017 2 Ind., Sommer 2019 5 Ind.) festgestellt. Es wurden an der sonnenbeschienenen Mauer mehrere Individuen Jungtiere und Adulti gefunden, d. h. es handelt sich um eine reproduzierende Population.

Libellen

Die Versickerungsgräben und ihre Umgebung wurden abgesucht. Im Bereich der naturnah ausgestalteten Versickerungsgräben wurden fünf Libellenarten festgestellt:

- Gebänderte Prachtlibelle
- Große Königslibelle
- Gemeine Heidelibelle
- Plattbauch
- Hufeisen-Azurjungfer

Bewertung

Der Gesamtfläche bzw. Teilen davon kann nach jetzigem Stand folgende tierökologische Bedeutung zugewiesen werden:

- Lokal bedeutender (kleiner) Mauereidechsenlebensraum: die offenen und halboffenen Bereiche.
- Lokal bedeutender (kleiner) Libellenlebensraum im Bereich der Gräben, insbesondere im offenen Bereich auf der westlichen Wiese.

Die Lebensräume mit vergleichsweise hohem Strukturangebot sowie Ressourcen- und Nahrungsangebot wie die Gehölzbestände im nördlichen Geltungsbereich (Parkanlage) und im Süden des Plangebietes haben einen lokalen Wert, auch resultierend aus der hohen Verknüpfung, räumlichen Lage und Einbindung.

Eine detaillierte naturschutzfachliche Bewertung der betroffenen Arten findet im „Fachbeitrag Artenschutz“ statt (Anlage 1). Als Ergebnis wird darin festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) nicht erfüllt sind, sofern bestimmte Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen ergriffen werden.

Wesentlich dafür ist, dass alle von den geplanten Nutzungen beeinträchtigten Tierarten mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht

verschlechtern bzw. eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen erkennbar erhalten bleibt. Anteil daran haben einerseits die geplanten grünordnerischen Vermeidungs-, Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen. Andererseits bestehen und verbleiben im Umfeld der geplanten Nutzungen hinreichend geeignete Habitatstrukturen, die den betroffenen Tierarten respektive derer Lokalpopulationen die weitere Existenz im angestammten Raum dauerhaft ermöglichen.

Insgesamt treten durch die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten und in der Realität bereits umgesetzten CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände ein.

7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

Innerhalb des Plangebietes sind Wohnnutzungen – auch untergeordnete – nicht zulässig. Die Warte des Kraftwerkes ist zwar dauerhaft besetzt, befindet sich aber im 1. Obergeschoss des Gebäudes, sodass Mitarbeitende sich nicht dauerhaft im Erdgeschoss aufhalten. Für den Hochwasserfall sind zudem Alarmpläne vorhanden, die stetig geprüft und gegebenenfalls aktualisiert werden. Hierüber sind Gefahren für Menschen durch Hochwasserschäden ausgeschlossen.

Durch die von der Stadt Oberkirch geplante Erhöhung der Straßenlage im Bereich „An der Rench“ und der damit einhergehenden Geländeerhöhung innerhalb des Plangebietes werden zudem geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen ergriffen.

Die Stände des höchsten Grundwasserhöchststandes (HHW) unterliegen dem natürlichen Gefälle innerhalb des Plangebietes, entsprechen innerhalb der Industrie- und Gewerbeflächen den Ständen des HQ_{Extrem} und gehen damit über das natürliche Gelände hinaus. Auf Grund dessen wird in Ziffer 1.10.6 der Bauvorschriften eine Festsetzung zur Wasserdichtigkeit und Auftriebssicherheit baulicher Anlagen getroffen, über die gleichzeitig im Sinne des Hochwasserschutzes für bauliche Anlagen eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt wird. Auf Ziffer 4.8 dieser Begründung wird ergänzend verwiesen.

Es ist nicht geplant, neue Heizölverbraucheranlagen innerhalb des Plangebietes zu errichten. Etwaige bestehende Heizölverbraucheranlagen wurden oder werden bis zum 01.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet.

Bestehende und geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden so errichtet oder betrieben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Diese Anlagen entsprechen den Anforderungen der AwSV.

Die Firma Koehler Oberkirch GmbH strebt insgesamt an, die geplanten Gebäude und Anlagen durch technische Einrichtungen gegen ein mögliches Hochwasser zu sichern.

Durch die Festsetzung in Ziffer 1.10.6, die nachrichtliche Übernahme im zeichnerischen Teil und in Ziffer 3.1 der Bauvorschriften sowie die damit verbundenen übernommenen Ausführungen bedarf es keiner weiteren bauleitplanerischen Festsetzungen. Die Regelungen nach § 78b WHG gelten unabhängig von einer vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.1 Lärm

Da sich in der Nachbarschaft der geplanten Anlagen schutzbedürftige Wohnbebauung befindet, wurde durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart, eine schalltechnische

Untersuchung erarbeitet, auf die im Detail verwiesen wird. Hierbei wurden der Industrie- und Gewerbelärm sowie Verkehrslärm durch den firmenbedingten Lkw-Verkehr untersucht und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen Bereich mit langjähriger erheblicher Vorbelastung durch von den Werken der Firma Koehler Oberkirch GmbH bzw. der Werksiedlung ausgehenden Gewerbelärm und durch den vom Kfz-Verkehr auf dem Strandbadweg ausgehenden Verkehrslärm. Vornehmlich läuft über den Strandbadweg aber der öffentliche – also nicht werksgebundene – Verkehr. Im Zuge des Ausbaus des Strandbadweges zur „Querspange Ost“ sind die schalltechnischen Auswirkungen der damals in Planung befindlichen verkehrlichen Anlage untersucht worden. Maßnahmen des passiven Schallschutzes wurden in den Jahren 2009 und 2010 rechnerisch bestimmt und bei Ortsbegehungen überprüft sowie anschließend umgesetzt. So sind an den im schalltechnischen Gutachten zu diesem Bebauungsplan als Immissionsorte 6 und 7 bezeichneten Gebäuden Schallschutzfenster eingebaut worden, die absichernd von höheren Beurteilungspegeln (63 bis 64 dB(A), Tagzeitraum, Erdgeschoss) ausgehen als in diesem Bebauungsplanverfahren unterstellt.

Die Grenze der schädlichen Umwelteinwirkung nach 16. BImSchV ist bereits im Bestand überschritten; der durch den Mehrverkehr der Lkw-Fahrten hinzukommende Schall liegt bei geringfügigen 0,2 bis 0,8 dB(A). Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) bzw. 67 dB(A) tags wird weit unterschritten.

Hervorzuheben ist auch, dass das Büro Heine + Jud von einer schalltechnischen Worst-Case-Annahme sowohl beim Mengengerüst der Lkw-Fahrten als auch bei der Annahme einer ausschließlich über den Strandbadweg erfolgenden Anlieferung (S. 40 des Schallgutachtens) ausgegangen ist. Dies ist von Seiten der Firma Koehler so nicht vorgesehen. Viele der Fahrten werden aus südlicher Richtung erfolgen, sodass hier eher mit einem Abschlag zu rechnen ist.

Zum Anlagenlärm wird festgestellt, dass dieser innerhalb der zulässigen Grenz- und Orientierungswerte bleibt, sodass der – bereits vorher im Bestand auch durch den öffentlichen Verkehr bestehende – immissionsschutzrechtliche Konflikt auf die Quelle des Verkehrslärmes beschränkt bleibt.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass in der Lärmschutzfibel des Landes ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den in der DIN 18005 um keine Grenzwerte, sondern lediglich um eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau handelt. Auch geht es dort um die Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen, nicht also um den umgekehrten, hier vorliegenden Fall der Planung von keineswegs sensiblen Nutzungen (Industriegebiet) und den dadurch entstehenden Verkehrslärm auf die Nachbarschaft. Daher sind die dortigen Orientierungswerte keine strikte Grenze, die unüberwindbar wäre.

Zu ergänzen ist schließlich, dass eine Zunahme des Verkehrslärmes um 0,8 bzw. 0,2 dB(A) außerhalb des für ein menschliches Gehör wahrnehmbaren Lärmerhöhung liegt, sodass die bereits heute bestehende Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 noch hinnehmbar erscheinen.

Auf S. 40 der gutachterlichen Stellungnahme wird zudem erläutert, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nur orientierungshaft herangezogen werden, da sich der Anwendungsbereich im Normalfall auf den (Neu-)Bau bzw. die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen beschränkt. Damit entfalten die Immissionsgrenzwerte hier keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung und werden lediglich im Sinne der Abwägung herangezogen.

Zur Minimierung der Lärmemissionen werden die wesentlichen Lärmquellen eingehaust. Dies betrifft vor allem die Fördereinrichtungen und die Materialannahme. Die Baukörper selbst werden massiv ausgeführt und zwischen Silo 4 und Annahme zwei versetzte Lärmschutzwände errichtet. Somit ergibt sich eine abschirmende Wirkung durch die Lärmschutzwand und die Baukörper selbst, vor allem in Richtung Lepoldstadt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unterstützt diese abschirmende Wirkung. Damit ist gewährleistet, dass die zulässigen Lärmrichtwerte grundsätzlich auch durch neue Anlagen eingehalten werden können.

Die detaillierten Ausführungsbedingungen sind im schalltechnischen Gutachten beschrieben. Sie werden in den Ziffer 1.11 der Bauungsvorschriften festgesetzt und im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich festgelegt. Es wird zusammenfassend Folgendes festgehalten:

- *Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete von tags 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen der derzeitigen Situation (Situation 1, Bestand) und der künftigen Situation (Situation 2, Dekarbonisierung) bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren eigene Messungen, Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.*
- *Bereits im Vorfeld wurden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte konzipiert, die in den Berechnungen bereits berücksichtigt wurden:*
 - *Errichtung von zwei Schallschutzwänden nördlich des Kraftwerks mit einer Höhe (Oberkante) von 3 m über Gelände sowie einer Schallschutzwand östlich (zwischen Brennstoffsilo 1 und Annahmehalle 1) mit einer Höhe von 3 m über Gelände.*
 - *Geschlossene 3,5 m hohe Zwischenräume zwischen den Brennstoffsilos.*
 - *Dreiseitige, nach Norden, Osten und Süden geschlossene Einhausung der Filteranlagen 1 und 2 auf dem Dach der Annahmehalle.*
 - *An den Filteranlagen werden Kulissenschalldämpfer und Schalldämmrohre angebracht. Die Filteranlagen und deren Komponenten dürfen folgende anlagenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:*

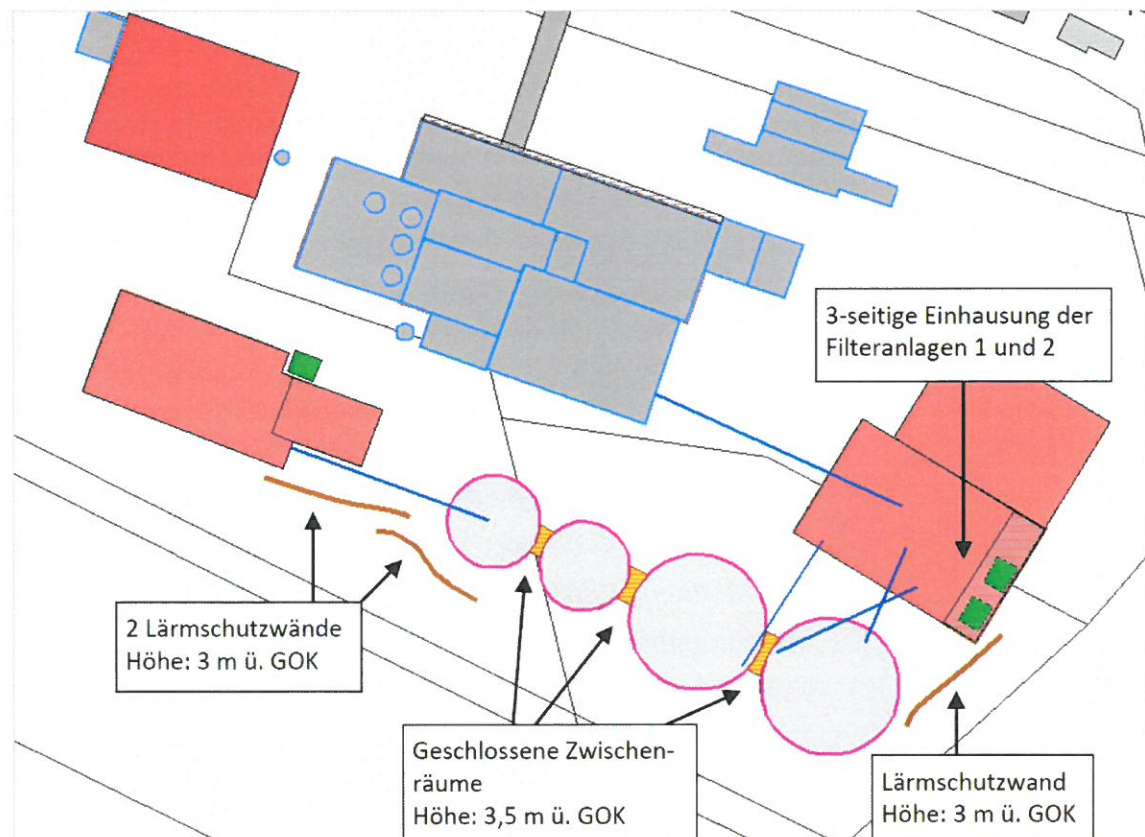
- Filteranlage, Abstrahlung pro Seite:	LWA = 79 dB(A)
- Fortluftöffnung Ventilator 1:	LWA = 95 dB(A)
- Fortluftöffnung Ventilator 2:	LWA = 95 dB(A)
- Ventilatorgehäuse 1:	LWA = 87 dB(A)
- Ventilatorgehäuse 2:	LWA = 78 dB(A)
 - *Die Anlagen/Komponenten dürfen gemäß dem Stand der Lärmminde- rungstechnik keine Tonhaltigkeit im Sinne der TA Lärm aufweisen.*
 - *Die Förderbänder werden geschlossen ausgeführt.*

- Die Außenbauteile der Annahmehallen und Silos dürfen vorgegebene Schalldämm-Maße nicht unterschreiten. Diese sind in Kapitel 5 aufgeführt.
- Alle öffentbare Außenbauteile der Annahmehallen (Oberlichter, Fenster, Tore) sind während des Betriebs durchgehend geschlossen.

Die Maßnahmen sind in Kapitel 5 vollständig dokumentiert.

- Es treten Beurteilungspegel bis 44 dB(A) tags und bis 37 dB(A) nachts im Mischgebiet und bis 54 dB(A) tags und bis 39 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten.
- Durch den Umbau des Kraftwerks kommt es zur Erhöhung der Beurteilungspegel im Mischgebiet um bis zu 13 dB tags und 7 dB nachts. Im allgemeinen Wohngebiet werden tags bis zu 12 dB höhere und nachts bis zu 3 dB geringere Beurteilungspegel erreicht.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.
- Das „Irrelevanz-Kriterium“ der TA Lärm wird im Mischgebiet erfüllt, sodass die Vorbelastung nicht detailliert zu betrachten ist. Im allgemeinen Wohngebiet wird das Kriterium teilweise nicht erfüllt. Anhand vorangegangener Messungen sowie Eigenkontrollen der Firma in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte unter Mitberücksichtigung der Vorbelastung (Papierfabrik Koehler) nicht zu erwarten (s. Kapitel 7 der Untersuchung).

Die folgende Abbildung 16, Ziffer 5 der schalltechnischen Untersuchung zeigt eine Übersicht der geplanten Schallschutzmaßnahmen:



Übersicht der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen, Heine + Jud (genordet, unmaßstäblich)

Obwohl aktuell eine Lieferung im Bereich des Heizkraftwerkes mittels Schienenverkehr nicht geplant ist, wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart, eine Zuganlieferung tags berücksichtigt und eine Einschätzung der hierdurch entstehenden schalltechnischen Auswirkungen in Ziffer 8.2 der gutachterlichen Stellungnahme eingearbeitet.

Zu den schalltechnischen Auswirkungen durch die Renchtalbahn ist zu sagen, dass diese auf Grundlage der Zugzahlenprogramme 2020 (Bestand) bzw. 2030 (erwartbare Prognose) zu ermitteln und zu beurteilen sind. Die 2020 vorgenommene schalltechnische Untersuchung für eine mit dem Plangebiet vergleichbare Fläche in Oberkirch-Zusenhofen hat gezeigt, dass die schalltechnische Belastung auf der maßgeblichen Strecke trotz der geringen Fahrtenzahlen durch den Güterzugverkehr dominiert ist, nicht durch den Personenzugverkehr. Dies dürfte vor allem der Tatsache geschuldet sein, dass die eingesetzten Personenzüge sehr klein sind (zwei Wagen). Darüber hinaus ist anzunehmen, dass mit der geplanten Änderung der Antriebstechnologie bei den Personenzügen (Batteriebetrieb statt Diesellok) tendenziell von einer Reduzierung der schalltechnischen Belastung durch den Personenverkehr auszugehen ist. Insofern wurde in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vereinfachend auf eine Betrachtung des Personenzugverkehrs verzichtet und der mit dem Vorhaben verbundene Anlieferverkehr mittels Güterzug näher betrachtet.

Zum öffentlichen Parkplatz ist zu sagen, dass dieser noch vom Büro Heine + Jud, Stuttgart, in die Berechnungen mit aufgenommen wurde. Hierdurch ergeben sich jedoch nur marginale Erhöhungen um wenige Zehntel-dB, die in der Gesamtlärbetrachtung zu vernachlässigen sind.

Im Rahmen der Abwägung müssen die Pegeldifferenzen aufgrund des Planvorhabens und des sich damit veränderten Straßenverkehrs aufgenommen werden.

Die Schallemissionen durch den öffentlichen Parkplatz sind sowohl für die heutige als auch für die zukünftige Situation identisch. Eine Erhöhung der Pegeldifferenzen durch Mitberücksichtigung ist somit ausgeschlossen. Die Beurteilungspegel im Planfall liegen tags außerdem deutlich (bis zu 9 dB) unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr. Auch deren Erreichung oder Überschreitung kann durch die Mitberücksichtigung des Parkplatzes ausgeschlossen werden.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die her-angezogenen Verkehrszahlen, die Fahrzeuge, die den Parkplatz an- bzw. abfahren, bereits miteinschließen.

8.2 Lufts Schadstoffe – Stickoxide, Gerüche und Feinstaub

Auch andere, eventuell entstehende Emissionen wie Gerüche, Stickoxide und Feinstaub werden innerhalb des Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz vom Antragsteller mit betrachtet und abgehandelt sowie vom zuständigen Regierungspräsidium geprüft. Es kann zum Stand der Bebauungsplanaufstellung aber davon ausgegangen werden, dass nach aktuellem Stand auch nach der Umstellung auf einen anderen Brennstoff unzulässige Belastungen nicht zu erwarten sind.

8.2.1 Heizkraftwerk

Dem Scopingpapier, erstellt durch das Ingenieurbüro PCU, Saarbrücken, des zum Bebauungsplanverfahren parallellaufenden BImSchV-Verfahrens ist zu den Stickoxiden und zum Feinstaub zusammenfassend Folgendes zu entnehmen:

Die wesentliche Emissionsquelle der Gesamtanlage ist der bestehende 65 m hohe Schornstein des Heizkraftwerkes. Für den vorgesehenen Brennstoffmix im Heizkraftwerk gelten die Grenzwerte der 13. BImSchV. Um die geforderten Grenzwerte der 13. BImSchV einhalten zu können, ist eine umfangreiche

Rauchgasreinigung vorgesehen. Die eingesetzten Verfahren bilden den aktuellen Stand der Technik ab und bestehen aus:

Verfahren	Abzuscheidende Schadstoffe
Ammoniakdosierung (SNCR)	Stickstoffdioxid
Natrongasdosierung	Fluor, Chlor, Schwefeldioxid
Aktivkohledosierung	Schwermetalle
Schwefeldosierung	Korrosionsvermeidung
Gewebefilter	Staub

Die nach 13. BImSchV relevanten Grenzwerte werden kontinuierlich überwacht, die eingesetzten Verfahren zur Rauchgasreinigung werden anhand dieser Parameter geregelt.

8.2.2 Gerüche

Dem Scopingpapier, erstellt durch das Ingenieurbüro PCU, Saarbrücken, des zum Bebauungsplanverfahren parallellaufenden BImSchV-Verfahrens ist zu den evtl. auftretenden Gerüchen zusammenfassend Folgendes zu entnehmen:

Durch die geplante Brennstoffumstellung entfällt die Mitverbrennung u.a. von Papierfaserreststoffen, Klärschlamm und zu Ersatzbrennstoffen aufbereiteten Abfällen. Dadurch entfallen die externen Anlieferungen sowie Umschlag und Lagerung von Klärschlamm und Ersatzbrennstoffen. Jegliche diesbezügliche Geruchsimmission ist daher künftig ausgeschlossen.

Die gesamte Brennstofflogistik für Holz findet innerhalb von geschlossenen Systemen statt. Die einzigen relevanten Öffnungen befinden sich in den Annahmehallen, welche über Abluftsysteme mit Filteranlagen verfügen. Dadurch ist sichergestellt, dass keine zusätzlichen störenden Gerüche entstehen können.

8.2.3 Kaltreserve

Dem Scopingpapier, erstellt durch das Ingenieurbüro PCU, Saarbrücken, des zum Bebauungsplanverfahren parallellaufenden BImSchV-Verfahrens ist zur bestehenden Kaltreserve zusammenfassend Folgendes zu entnehmen:

Die volle Leistung der Kaltreserve wird nur benötigt, wenn das HKW nicht betrieben werden kann, also bei unvorhergesehenen Ausfällen und bei planmäßigen Revisionen. Derzeit sind für das HKW zwei Stillstände pro Jahr vorgesehen, eine größere Revision mit bis zu drei Wochen Stillstand und ein Reinigungsstillstand mit einer Dauer von etwa einer Woche.

Für den geänderten Betrieb der Anlage werden modernste Zweistoffbrenner verbaut, für welche der Hersteller eine saubere Verbrennung und die Einhaltung der Grenzwerte garantiert.

Für das Reservekraftwerk gelten die Grenzwerte und Überwachungszyklen der 44. BImSchV für den jeweilig verwendeten Brennstoff.

8.2.4 Gesamtemissionen

Die Emissionen der geänderten Gesamtanlage wurden im lufthygienischen Gutachten geprüft. Dabei wurde eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt. Bei dieser Betrachtung wurden ein gleichzeitiger Betrieb von HKW und einem

Kessel der Kaltreserve für 8.760 h/a bei voller Auslastung der Emissionsgrenzwerte und maximalem Rauchgasvolumenstrom angenommen.

Im realen Betrieb wird das Kraftwerk etwa 7.800 h/a betrieben, die Kaltreserve an etwa 960 h/a (worst-case-Fall 2.400 h/a). Ein gleichzeitiger Betrieb von HKW und einem Kessel der Kaltreserve ist nur bei Stillständen des HKW und zur Deckung von Lastspitzen, welche voraussichtlich hauptsächlich im Winter auftreten werden, vorgesehen.

9 ERSCHLIESSUNG

Wie in Ziffer 3.3 beschrieben, soll der betriebliche An- und Abfahrtsverkehr nicht mehr – wie bisher – allein über die bestehende Werkszufahrt im Bereich des Strandbadweges erfolgen, sondern primär im Einrichtungsverkehr über die Straße „An der Rench“ einfahrend und über die Bestandszufahrt ausfahrend. Nur noch die Abholung der Asche und die Anlieferung der Hilfsstoffe sowie des Heizöles sollen komplett über die Bestandszufahrt erfolgen.

Bei beiden Zufahrten ist das Plangebiet über den unmittelbar östlich angrenzenden Strandbadweg an das innerörtliche und über die B28 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ausschlaggebend für die Nutzung der südwestlichen Zufahrt als Haupteinfahrt sind der Verkehr durch die Schwimmbadnutzung im Sommer, unvermeidbares Zusammentreffen mehrerer Anlieferungen und der Versuch der Lärmentlastung in den Morgen- oder Abendstunden.

Die Ein- und Ausfahrt rein über die Straße „An der Rench“ ist aus Sicht der Firma Koehler Oberkirch GmbH jedoch nicht möglich. Diese Möglichkeit wurde im Vorfeld geprüft.

Ausfahrende Lkw würden beim Rechtsabbiegen in Richtung B28 aufgrund der beengten Platzverhältnisse sehr wahrscheinlich die Gegenfahrbahn befahren. Bei gleichzeitiger Ein- und Ausfahrt von zwei Lkw kann es hier zu gefährlichen Situationen kommen.

Die Sicherheit aller VerkehrsteilnehmerInnen und die Leichtigkeit des Verkehrs sind im betreffenden Bereich sowohl im Bestand als auch nach Realisierung der Planung gewährleistet:

- Ein Konflikt zwischen auf dem Hochbord wartenden Schulkindern und dem Lkw-Verkehr auf der Fahrbahn ist wegen der räumlichen Trennung und der unterschiedlichen Höhenlagen der für die Verkehrsteilnehmer vorgesehenen Flächen nicht erkennbar.
- Ebenso sind keine Konflikte zwischen Personenströmen im Bereich der Bahn-Haltestelle bzw. der Stellplätze erkennbar. Sowohl für das Parken als auch das Halten, das Öffnen von Fahrzeugtüren, das Entladen von Fahrzeugen und die Querung der Fahrbahn gelten die Regelungen der Straßenverkehrsordnung. Verkehrsgefährdungen sind bei deren Einhaltung nicht zu befürchten.
- Der durch das Schwimmbad bedingten stärkeren Frequentierung des Verkehrsraumes wird durch die auf 30 km/h reduzierte zulässige Höchstgeschwindigkeit Rechnung getragen. Eine Häufung von Unfällen im fraglichen Bereich ist nicht bekannt.

Hinsichtlich der Wegeführung und Aufenthaltsqualitäten misst die Stadt Oberkirch den Fußwegen am Renchdamm mit seinem landschaftsgestalterisch wertvollen Baumbestand und den Ausblicken auf die Rench sowie das Renchtal einen hohen Stellenwert in Bezug auf die Naherholung bei. Der Fußweg auf dem Renchdamm besitzt darüber hinaus eine Verbindungsfunktion südlich der Innenstadt und ist durch Fußgängerinnen und Fußgänger verhältnismäßig stark frequentiert.

Durch den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und weiterem Bewuchs innerhalb und außerhalb des Plangebietes soll das Industrie- und Gewerbegebiet weitestgehend abgeschirmt und gestalterisch sowie ökologisch aufgewertet werden, sodass der Dammweg weiterhin der Erholung dienen kann und als attraktive Fußwegeverbindung erhalten bleibt.

Im Zuge des Verfahrens wurde eine weitere Anlieferungsvariante von Seiten der Bürgerschaft angeregt, die die Anlieferung nicht über die Straße mit Lkw, sondern primär über das bestehende Bahngleis mit dem Zug vorsieht. Hierbei soll das Werk der Firma Koehler in Kehl und der dort vorhandene Gleisanschluss als Zwischenstation und Umschlagplatz genutzt und das Brennmaterial dann mit dem Zug in das Oberkircher Werk transportiert werden.

Der Gleisanschluss im Werk Kehl ist mit Zellstoffanlieferungen jedoch sehr stark ausgelastet. Bauliche Änderungen für eine mögliche Holzverladung wären nur im Bereich der Zellstoffanlieferung möglich. Aus Sicht der Koehler Oberkirch GmbH würde diese Variante die Rohstoffversorgung des Werkes Kehl gefährden.

Mögliche Holzlieferanten in der Region verfügen nicht über Gleisanschlüsse, ein zusätzlicher Umschlagvorgang an anderer Stelle erscheint ökonomisch nicht sinnvoll. Des Weiteren würde diese Vorgehensweise nur eine Verlagerung des Lkw-Verkehres nach Kehl bedeuten.

Eine Anlieferungsvariante rein über den Gleisanschluss ist aus Sicht der Firma Koehler Oberkirch GmbH daher aus ökonomischen und lieferbedingten Prozessen nicht umsetzbar.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Schmutz- und Trinkwasser

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Oberkirch.

Für das Schmutzwasser ist geplant, dieses in den südlich des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanal entlang des Renchdammes einzuleiten.

10.2 Niederschlagswasser

Für die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet soll das Niederschlagswasser vorzugsweise in die Grünstreifen mit der Bezeichnung „MF2“ (siehe Ziffer 4.8) in Mulden versickert werden. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete und Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen, weshalb eine Versickerung von Niederschlagswasser daher grundsätzlich genehmigungsfähig ist.

Zur Entwässerung wird im Detail auf das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegte Entwässerungskonzept vom Büro GHJ, Karlsruhe, verwiesen.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten; die Versickerungsmulden und deren Bezeichnungen sowie deren Verortung sind dem Entwässerungskonzept und den dazugehörigen Anlagen zu entnehmen:

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser in den bereits hergestellten Versickerungsmulden aufgefangen und aus diesen langsam versickert werden. Anlage 8 des Entwässerungskonzeptes enthält die hydraulische Dimensionierung der Versickerungsmulden nach DWA A-138 für 1-jährliche Niederschlagsereignisse und einen 5-jährlichen Bemessungsniederschlag sowie den Überflutungsnachweis für ein 30- und ein 100-jährliches Niederschlagsereignis nach DIN 1986-100 bzw. DIN EN 752.

Die Böschungen und die Sohle wurden dauerhaft begrünt. Im Bereich von Ein- und Überläufen wurden die Versickerungsmulden mit Pflastersteinen befestigt. Durch die belebte Bodenzone erfolgt eine Reinigung des versickernden Wassers. Die Mächtigkeit der Oberbodenschicht beträgt mindestens 30 cm. Die hydraulische Durchlässigkeit der Muldensohlen wurde in Anlehnung an [2.23] mit $k_f = 1,4 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ hergestellt. Unter dem Mutterboden stehen die sehr gut durchlässigen Kiese und Sande des Renchtals an.

Im Bereich der Versickerungsmulden sollen keine Bäume angepflanzt werden, da sich

unter diesen kein dauerhafter Grasbewuchs ausbildet und sich bei einem Einstau der Bäume im Stamm- und Wurzelbereich bevorzugte Wegigkeiten ausbilden können, sodass die Filterwirkung der Oberbodenschicht teilweise umgangen wird.

Die Daten der Tabelle 3, Seite 29 des Entwässerungskonzeptes zeigen, dass die Versickerungsmulden die Anforderungen für die Niederschlagswasserversickerung nach DWA-A138, der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LfU sowie die Anforderungen des Überschwemmungsnachweises nach DIN 1986-100 einhalten.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen vor den Betriebsgebäuden und den Zufahrten zum Werksgelände (Pkw, Transporter, Lkw) werden gemäß der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LfU ([2.19]) über Lamellenklärer und Filtereinläufe vorgereinigt, bevor sie der Versickerung zu den einzelnen Mulden zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und wenig befahrenen Betriebsflächen soll über die belebte Bodenzone der einzelnen Versickerungsmulden gereinigt und vollständig örtlich versickert werden. Insgesamt sind die einzelnen Versickerungsmulden über Notüberläufe in die jeweils nachgeschalteten Mulden verbunden, sodass sich ein ausgeklügeltes und funktionierendes Entwässerungskonzept ergibt.

Über Versickerungsmulde 1 entwässern die Dachflächen des Kraftwerkes, über Versickerungsmulde 2 die Dachflächen der Annahme 2 (Gründach) und der vier neu geplanten Silos, über Versickerungsmulde 3 die Dachflächen der Annahme 1 (teilweise Gründach) und die angrenzenden Verkehrsflächen, über Versickerungsmulde 4 entwässern die bestehenden und geplanten Verkehrs- und Anlieferungsflächen, über Versickerungsmulde 5 entwässern die bestehenden Hof- und Pkw-Parkplatzflächen von der Nordseite des Heizkraftwerkes, zusätzlich entwässert hier das Strahlwasser der Turbine des Heizkraftwerkes ($8 \text{ m}^3/\text{h}$) dauerhaft, über Versickerungsmulde 6 entwässert die neue Werkszufahrt und über Versickerungsmulde 7 entwässern die angrenzenden Werksgelände-flächen sowie die Dachflächen der Kaltreserve. Übersteigt der Einstau in der Versickerungsmulde 7 eine Höhe von 194,36 m NHN kann überschüssiges Niederschlagswasser in den naheliegenden Oberkircher Gewerbekanal überlaufen (Notüberlauf).

Das angelegte, kaskadenförmige Muldensystem gewährleistet bis zu einem 5-jährlichen Bemessungsregen die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers und sichert damit die Grundwasserneubildung. Bei einem Niederschlagsereignis von > 5 Jahren erfolgt eine Teilstromableitung in den Vorfluter, sprich den Gewerbekanal. In diesem Fall kommt es zu einem erhöhten Abfluss im Gewerbekanal bzw. in der Rench. Der Überlauf in den Gewerbekanal sichert jedoch sowohl das Plangebiet als auch die Unterlieger zwischen Rench und Bahndamm gegen eine Überschwemmung bis zu 100-jährlichen Niederschlagsereignissen.

Insgesamt sind die bereits getätigten Maßnahmen (Bau der Versickerungsmulden) sowie die weiteren geplanten Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung

(versickerungsfähige Beläge, Dachbegrünung etc.) dezidiert im Entwässerungskonzept von GHJ und zusammenfassend im Plan Anlage 1.5 „Hydrogeologische Erkundung und Entwässerungsplanung“ zum Konzept zusammengefasst.

Die öffentlichen Straßen entwässern in die vorhandene Kanalisation.

Die Parkplatzfläche des Schwimmbades ist unbefestigt und versickert ungefasst bzw. läuft über die Schulter einem Grabensystem mit Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu.

10.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt (Grundschatz).

Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Oberkirch nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

11 KAMPFMITTEL

Durch das Büro R. Hinkelbein, Filderstadt, wurde für die Fa. Koehler im Mai 2006 eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung für das gesamte Werksgelände inklusive des vorliegenden Plangebietes erstellt.

Eine Luftbildrecherche ergab, dass das Untersuchungsgebiet und seine nähere Umgebung von 11 Luftbildern aus dem Befliegungszeitraum zwischen dem 01.11.1944 und dem 16.04.1945 erfasst sind. Diese Luftbilder wurden beschafft und ausgewertet. Auf allen untersuchten Luftbildern sind keine Hinweise auf eine Bombardierung der Untersuchungsgebiete und ihrer unmittelbaren Umgebung mit Sprengbomben zu erkennen. Es ergaben sich auch keine Hinweise auf das Vorhandensein von Flakstellungen, Grabensystemen, Bunkern oder ähnlichen Strukturen.

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

12 BODENORDNUNG

Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Eine eventuelle Grundstücksbildung kann durch Fortführungsnachweis erfolgen.

13 KOSTEN DER PLANUNG UND INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Die Kosten der Bebauungsplanung und der dafür notwendigen Gutachten und Konzepte werden von der Investorin übernommen. Die Kosten der Erschließungsplanung für die Straße „An der Rench“ werden von Seiten der Stadt übernommen.

Die Herstellungskosten zum Ausbau der Straße „An der Rench“ belaufen sich auf ca. 480.000 €.

Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt, den die Stadt Oberkirch vor Satzungsabschluss mit der Koehler Oberkirch GmbH abschließen wird.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Durchführungsverpflichtung entsprechend den Vorhabenplänen innerhalb festgelegter Fristen
- Regelungen zu arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Herstellung/Umbau der Erschließungsanlagen bzw. Ertüchtigung des Renchdammes
- Sicherung der Gestaltqualität
- Kostenübernahme von Planungskosten, Baukosten und Vertragskosten
- Regelungen zur Rechtsnachfolge

14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca.	3,48 ha
davon:		
Gewerbegebiet (GE)	ca.	0,28 ha
Industriegebiet (GI)	ca.	1,94 ha
Grünflächen –	ca.	0,61 ha
▪ private Grünflächen	ca. 0,47 ha	
▪ öffentliche Grünflächen	0,11 ha	
Verkehrsflächen –	ca.	0,63 ha
▪ öffentliche Verkehrsflächen mit Fuß- und Radweg	ca. 0,35 ha	
▪ öffentliche Parkfläche	ca. 0,28 ha	
Wasserfläche	ca.	0,05 ha
(wird zu 0,01 ha von Brücke überlagert)		

Oberkirch, den 19.12.2022




Matthias Braun
Oberbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Oberkirch übereinstimmen.

Oberkirch, den 01.02.2023




Matthias Braun
Oberbürgermeister

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

Die Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.02.2023.

Oberkirch, den 03.02.2023




Matthias Braun
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 19.12.2022



fsp.stadtplanung

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

1 ALLGEMEINES

Für das bestehende Heizkraftwerk der Papierfabrik Koehler Oberkirch GmbH liegt seit 10.08.1985 der rechtskräftige Bebauungsplan „Kohlekraftwerk Koehler“ vor. Um die Umstellung auf einen nachhaltigen CO₂-neutralen Rohstoff mit darauf ausgelegter Technik zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ aufgestellt, der den bestehenden Bebauungsplan in großen Teilen überlagert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Umstellung des Heizkraftwerkes auf einen CO₂-neutralen Rohstoff sowie die damit verbundenen Neubauten und Anlagen ermöglicht und gleichzeitig die in den letzten Jahren erteilten Befreiungen für An- und Umbauten legitimiert und auch bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die entsprechenden Gebietsteile werden als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Zulieferverkehrs des Heizkraftwerkes wird die Straße „An der Rench“ ausgebaut. Um eine verträgliche Einbindung der geplanten Baukörper in das Siedlungsgefüge und Landschaftsbild zu gewährleisten, werden Höhenstaffelungen und grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Die Planung verfolgt die folgenden wesentlichen Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung der geplanten Umstellung des Heizkraftwerkes auf einen nachhaltigen und nachwachsenden Rohstoff sowie der damit verbundenen Technik
- Schaffung baulicher Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Sicherung der Erschließung
- Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“ sind am 03.02.2023 mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

17.05.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“ als qualifizierten Bebauungsplan.
26.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
09.08.2021 – 06.09.2021	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wird durchgeführt.
Schreiben vom 05.08.2021 mit Frist bis 06.09.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

26.09.2022	Der Gemeinderat beschließt die Umstellung des Bebauungsplanes „Heizkraftwerk Koehler“ von einem Angebotsbebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.
26.09.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss).
17.10.2022 bis 17.11.2022	Die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wird durchgeführt.
Schreiben vom 13.10.2022 mit Frist bis 17.11.2022	Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.
19.12.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Heizkraftwerk Koehler“ gem. § 10 (1) BauGB als eigenständige Satzungen (Satzungsbeschluss).

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

Mensch

Bestand

Der Geltungsbereich ist von öffentlichen Verkehrswegen begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches liegt jenseits der angrenzenden Bahntrasse die Papierfabrik. Im Osten liegen hinter der Straße Strandbadweg das Wohngebiet Koehlersiedlung und das öffentliche Schwimmbad. Im Süden fließt jenseits des Fußweges die Rench; dahinter liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich eine Tennisanlage und ihre Zuwegung.

Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und im BImSchG-Verfahren wurden Lärmgutachten erstellt, die zeigen hat, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm in den angrenzenden schutzwürdigen Bereichen in den Nachtstunden bei Durchführung von Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Die Immissionssituation hinsichtlich des Verkehrslärmes kommt durch den induzierten Verkehr zu keinem Konflikt mit den Grenzwerten der 16. BImSchV.

Berücksichtigung

Zur Minimierung der Lärmemissionen durch die Anlage werden die wesentlichen Lärmquellen eingehaust. Dies betrifft vor allem die Fördereinrichtungen und die Materialannahme. Die Baukörper selbst werden massiv ausgeführt. Somit ergibt sich eine abschirmende Wirkung schon durch die Baukörper selbst vor allem in Richtung Immissionspunkt Leopoldstadt. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern unterstützt diese abschirmende Wirkung. Damit ist gewährleistet, dass die zulässigen Lärmrichtwerte grundsätzlich auch durch die neuen Anlagen eingehalten werden können.

Arten und Biotope, Schutzgebiete

Bestand

Das Plangebiet weist bis auf die Ufersäume am Gewerbekanal, welche erhalten bleiben, keine hochwertigen Vegetationsstrukturen auf. Es handelt sich v. a. um mesotrophe Glatthaferwiesen, gepflanzte Baumbestände (Eingrünung der bestehenden Kraftwerksanlage, Bepflanzung der Parkplätze) und gepflanzte Baum- und Strauchhecken der Eingrünung.

Hochwertiger sind die alten Ufersäume am Gewerbekanal mit naturnahem Baumbestand und die Teichbinsen-Bestände im Versickerungsgraben im Westen des Plangebietes.

Auf etwa 50 % der Plangebietsfläche sind Biotope von sehr geringer Bedeutung (v. a. Gebäude, Straßen- und Gleisflächen und Bankette) anzutreffen.

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen wurden die Tiergruppen Brutvögel, Reptilien und Libellen und deren Schutzstatus untersucht. Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind. Wesentlich dafür ist, dass alle von dem geplanten Vorhaben beeinträchtigten Tierarten mit ihren Populationen sich in ihrem Erhaltungszustand nicht verschlechtern bzw. eine ausreichende Lebensraumfläche für den Fortbestand der Populationen erkennbar erhalten bleibt.

Auswirkungen

Die geplante Überbauung mit begleitender zusätzlicher Flächenversiegelung von ca. 0,5 ha führt bedingt durch bestehende hohe Versiegelung zu einem geringen Verlust von Biotopen. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens ist der Verlust der Biotope innerhalb des Plangebietes verbunden. Im Wesentlichen (ca. 0,43 ha) sind Biotopstrukturen von geringer bis mittlerer Bedeutung (Glatthafer-Fettwiesen, angepflanzte standortgerechte Gehölze, Lagerflächen, mit Bäumen überstandene Parkplatzflächen) im Baufeld wie auch im Bereich der Umverlegung der Versickerungsgräben und durch die äußere Eingrünung betroffen.

Berücksichtigung

Eine Minderung wird durch die geplanten grünordnerischen Vermeidungs-, Minderungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erzielt. Des Weiteren bestehen und verbleiben im Umfeld des geplanten Vorhabens hinreichend geeignete Habitatstrukturen, die den betroffenen Tierarten respektive deren Lokalpopulationen die weitere Existenz im angestammten Raum dauerhaft ermöglichen. Die Maßnahmen sind im Einzelnen:

Der Verlust der bestehenden Eingrünung wird im Plangebiet durch Neupflanzungen von 36 Bäumen kompensiert.

Kleinflächig kommt es zu einem Verlust von Teichbinsenröhricht-Flächen im Bereich der Versickerungsgräben, welche aber an anderer Stelle im Planbereich im Rahmen einer CEF-Maßnahme wiederhergestellt werden. Die Versickerungsgräben werden zum Teil erhalten und zum Teil im Rahmen einer CEF-Maßnahme umverlegt und in ähnlicher Größenordnung wiederhergestellt. Zu den Biotoptypen mittlerer Wertigkeit gehört auch der Streuobstbestand (45.40b, Fläche ca. 0,2 ha), welcher durch die Planung verloren geht.

Höherwertige Biotopstrukturen, wie die Erlen am Gewerbekanal, die Bäume im Zufahrtsbereich wie auch die Trockenmauer und die angrenzende Glatthaferwiese mit den Mauereidechsenvorkommen werden durch Bestandserhaltsfestsetzungen gesichert.

Ausgleichsbedarf besteht für die Umwandlung der Fettweise und Parkwaldbereiche durch Überbauung und Nutzungsänderung. Es verbleibt ein Defizit von 119.794 Ökopunkten, welche durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden

müssen. Hierfür wird der Rückbau der Wehranlage Ramsbach an der Rench als Ausgleichsmaßnahme herangezogen.

Boden

Bestand

Ein Großteil des Plangebietes wird derzeit industriell/gewerblich genutzt. Das Betriebsgelände wird von großflächigen, versiegelten Betriebs- und Verkehrsflächen sowie von mehrgeschossigen Kraftwerksgebäuden geprägt.

Auswirkungen

Bei einer Bebauung bzw. Versiegelung durch die geplanten Nutzungen gehen ca. 0,5 ha nicht versiegelter Bodenfläche verloren. Die Gesamtversiegelung nach Realisierung der geplanten Nutzungen und der Infrastruktur im Plangebiet wird bei ca. 75 % liegen. Die zusätzliche Versiegelung von 0,5 ha stellt eine dauerhafte Beeinträchtigung dar. Durch die geplanten Nutzungen sind im Wesentlichen Böden betroffen, die nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit und Empfindlichkeit aufweisen.

Berücksichtigung

Der Bodenverlust wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Rückbaus der Wehranlage Ramsbach an der Rench kompensiert.

Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Als Vorfluter werden die Rench und der Gewerbekanal genutzt bzw. zur Entnahme von Frischwasser dienen Brauchwasserbrunnen.

Auswirkungen

Da im Plangebiet – bedingt durch die Versiegelung im nahen Umfeld und Kanalisierung der Oberflächengewässer sowie insbesondere durch Grundwasserentnahmen über örtliche Brunnen der Papierfabrik Koehler Oberkirch GmbH und Grundwasseranreicherung durch Versickerung – keine ungestörten Grundwasserverhältnisse vorliegen, kann nicht von einem „natürlichen“ Grundwasserregime ausgegangen werden.

Geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind durch Versiegelungen und der damit verbundenen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Berücksichtigung

Im vorliegenden Fall kann durch das höffige Grundwasser in Nähe der Renchaue und der geringen Zusatzversiegelung von 0,5 ha und durch die teilweise Versickerung der Regenwässer in den geplanten Versickerungsmulden nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundwasserspende und einer damit bedeutenden einhergehenden Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung ausgegangen werden.

Klima und Luft

Bestand

Der Planungsbereich kann als strukturarmes Offenlandklimatop definiert werden. Im Geltungsbereich selbst findet keine nennenswerte Kaltluftbildung statt, allerdings stellt das gesamte Renchtal eine Kaltluftleitbahn dar.

Auswirkungen

Die Immissionsprognose – welche im Rahmen des BImSchG-Verfahrens erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis – dass hinsichtlich der zu beurteilenden Schadstoffe davon

ausgegangen werden, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere der Schutz der menschlichen Gesundheit, der Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Staubbiederschlag und Gerüche sowie der Schutz vor negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen der umliegenden FFH-Gebiete durch die Einträge an Stickstoff und säurebildenden Luftschadstoffen durch das Vorhaben gemäß TA Luft 2021 bzw. den herangezogenen Beurteilungskriterien sichergestellt ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr zur Ortslage Oberkirch sind nicht zu besorgen. Durch die Anlage und den Betrieb der geplanten Nutzungen ist erfahrungsgemäß von einer nicht erheblichen Beeinträchtigung des Klimas auszugehen und der Konflikt wird als gering eingestuft.

Berücksichtigung

Durch die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die klimatische Situation weitgehend gemindert. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Luftschadstoffe und der geringen Schadstoffemissionen wird die Zusatzbelastung der Lufthygiene als geringer Konflikt eingestuft.

Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Nutzungsstruktur bieten nur eine beschränkte Vielfalt und eine geringe Natürlichkeit des Landschaftsbildes. Das Erleben des Landschaftsbildes wird durch Vorbelastungen der bestehenden Industriebauwerke geprägt.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung misst die Stadt Oberkirch den Fußwegen am Renchdamm mit seinem landschaftsgestalterisch wertvollen Baumbestand und den Ausblicken auf die Rench sowie das Renchtal einen hohen Stellenwert in Bezug auf die Naherholung bei. Der Fußweg auf dem Renchdamm besitzt darüber hinaus eine Verbindungsfunktion südlich der Innenstadt und ist durch Fußgängerinnen und Fußgänger verhältnismäßig stark frequentiert.

Auswirkungen

Für den Bereich Erholungsnutzung ist keine Veränderung durch die geplanten Nutzungen zu erwarten. Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bestehende Bebauung ist aufgrund der bestehenden Industriebauwerke, insbesondere durch das Kraftwerk mit ca. 40 m Bauhöhe im Zentrum des Plangebietes, gegeben. In der direkten Umgebung des zentralen Bereichs mit zulässigen Gebäudehöhen von 40 m befindet sich keine Wohnbebauung. Nur im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) am Strandbadweg kommt es zu einem geringen Abstand der Wohnbebauung zur geplanten Nutzung, welche aber in diesem Bereich auf eine Bauhöhe von 20,0 m beschränkt ist.

Es ist festzustellen, dass die geplanten Gebäude in den weiter entfernt liegenden Siedlungsbereichen nur an wenigen Stellen sichtbar sind und dort als sekundäre optische Wirkung in einer entfernter liegenden Landschaftskulisse in Erscheinung treten.

Lediglich im östlichen Siedlungsbereich von Oberkirch mit der Koehlersiedlung kann von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Sicht auf geplante Gebäude gesprochen werden.

Berücksichtigung

Die Staffelung der Gebäudehöhen vom zentralen Plangebiet, welches vom ca. 40 m hohen Kraftwerk dominiert wird, zu den Randbereichen im Osten und Süden mit halbierten Gebäudehöhen sowie die grünordnerischen Maßnahmen (äußere Eingrünung mit hohen schlanken Bäumen zur exponierten Koehlersiedlung und dem südlichen Bereich hin) führt zu einer Verringerung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild

erhält – zwar gemindert durch die grünordnerischen Maßnahmen – aufgrund der Lage der geplanten Nutzungen eine erhöhte örtliche Belastung.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich mit dem mittelalterlichen/frühneuzeitlichen Mühlkanal Appenweierer Straße/Stadtmattstraße (Liste der KD 9, ADAB ID 103275543) ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: An der Erhaltung des Gewerbekanales besteht aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Weitere Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden und werden nicht beeinträchtigt.

Berücksichtigung

Der Oberkircher Gewerbekanal wird im Bereich des Plangebietes erhalten und gesichert. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung und in den Bauvorschriften.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen

Art und Weise der Berücksichtigung

Verkehrslärm	Der Straßenbaulasträger wird über Lärmbelastungen an der Mühlbachbrücke informiert. Des Weiteren wird auf Geschwindigkeitsüberwachungen hingewirkt und die Lieferanten schriftlich auf die Belange der Anwohnerschaft hingewiesen.
Zufahrtsvarianten	Im Rahmen der Planung wurden verschiedenste Zufahrtsvarianten geprüft. Eine Zufahrt allein über die Straße „An der Rench“ ist aufgrund beengter Platzverhältnisse nicht möglich. Die gewählte Variante gewährleistet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
Naherholung	Der Erholungswert des Renchdammes wird als betroffener Belang in der Abwägung berücksichtigt. Durch grünordnerische Maßnahmen wird das Plangebiet weitestgehend abgeschirmt und die Attraktivität des Dammweges erhalten.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen

Art und Weise der Berücksichtigung

Ausgleichsmaßnahmen	Als Reaktion auf die von der Planung ausgelösten Ausgleichsdefizite werden externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form einer Gewässerrenaturierungsmaßnahme am Ramsbachwehr durchgeführt. Die Durchführung ist vertraglich geregelt und generiert einen Überschuss an Ökopunkten, landwirtschaftliche Flächen werden nicht beeinträchtigt oder die zuständige Landwirtschaftsbehörde frühzeitig beteiligt.
Schallschutz	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden diverse schallschützende Maßnahmen festgesetzt, die die

	<p>benachbarte Wohnbebauung in der Koehlersiedlung vor anlagenbedingte Immissionen schützen. Wesentliche Schallquellen der Anlage werden eingehaust und Schallschutzfenster eingebaut. Bei den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes handelt es sich nicht um schutzbedürftige Nutzungen (Industrie und Gewerbe), dementsprechend werden alle gesundheitsverträglichen Lärmpegel eingehalten. Zudem werden Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen, sodass auch hierüber keine Beeinträchtigung von Menschen erfolgt.</p>
Hochwasservorsorge	<p>Innerhalb des Plangebietes werden geeignete Hochwasservorsorgemaßnahmen, wie die geplante Erhöhung der Straßenebene „An der Rench“, getroffen. Aufgrund der Unzulässigkeit von Wohnnutzung sowie keiner dauerhaften Besetzung des Kraftwerks, sind mögliche Hochwasserschäden für den Menschen ausgeschlossen. Neue Heizölverbraucheranlagen sind nicht geplant, bestehende wurden oder werden nach dem Stand der Technik hochwassersicher nachgerüstet. Überflutungsflächen wurden bereits nachrichtlich übernommen und dargestellt.</p>
Entwässerung	<p>In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein detailliertes Entwässerungskonzept eingestellt. Der Gestattungsvertrag zur Einleitung des technisch vorbehandelten Abwassers wird zur gegebenen Zeit mit dem Land Baden-Württemberg geschlossen.</p>
Kulturdenkmal	<p>Der Oberkircher Gewerbekanal wird als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG nachrichtlich übernommen, die Raumwirkung bleibt erhalten.</p>
Bahnflächen	<p>Die sich im Plangebiet befindliche Bahnanlage wird nachrichtlich übernommen, ein Freistellungsauftrag ist nicht notwendig. Es wird darauf geachtet, dass weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p>
Immissionsschutz	<p>Nach Umstellung auf einen anderen Brennstoff ist nicht mit unzulässiger Belastung zu rechnen. Weitere Immissionen ausgehend vom Eisenbahnbetrieb sind als ortsüblich hinzunehmen und in der Bauvorschrift hinzuweisen.</p>
Gewässerrandstreifen	<p>Der Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich in einer Breite von 5,0 m übernommen. Eine weitere natürliche Entwicklung ist nicht notwendig, da der Bestand der Erlen gesichert wird und diese durch weitere Maßnahmen beeinträchtigt werden könnten. Zuständig für die Pflege des Baumbestandes auf der Fläche im Eigentum der Firma Koehler bleibt aufgrund guter Ergebnisse diese selbst.</p>

6 PLANUNGALTERNATIVEN

Um die Umstellung auf einen nachhaltigen CO₂-neutralen Rohstoff mit darauf ausgelegter Technik zu ermöglichen, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heizkraftwerk Koehler“ aufgestellt. Da sowohl das bisherige Heizkraftwerk als auch die Kaltreserve im Bestand umgebaut und mit einer CO₂-neutralen Technik weiterbetrieben werden können,

ist die Suche eines anderen Standortes alternativlos, da andernorts die Hauptanlagen bzw. Hauptbaukörper erst errichtet werden müssten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine effiziente und ressourcenschonende Umnutzung bereits bebauter und gewerblich bzw. industriell vorgeprägter Siedlungsbereiche.

Folglich kann das geplante Vorhaben nur am vorliegenden Standort innerhalb des Plangebietes realisiert werden, es existieren keine sinnvollen Planungsalternativen.

fsp.stadtplanung

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