INHALT

1 Allgemeines ... 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
2 Lage und Nutzung des Plangebiets ... 3
2.1 Lage 3
2.2 Bestehende Nutzungen 5
3 Verfahren ... 6
4 Übergeordnete Planung / Konzepte ... 7
4.1 Flächennutzungsplan 7
4.2 Interkommunales Einzelhandelskonzept 8
5 Planungsinhalte ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 10
5.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen 11
5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11
5.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
6 Örtliche Bauvorschriften ... 12
6.1 Dächer 12
6.2 Werbeanlagen 12
6.3 Einfriedungen 12
6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke 13
6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 13
7 VerkehrsErschließung / Sichtdreiecke ... 13
8 Umweltbelange ... 14
9 Bodenordnung ... 14
10 Kosten ... 14
11 Städtebauliche Daten ... 14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Schon im Jahr 2006 wurde für einen Teilbereich des vorliegenden Plangebiets ein Bebauungsplanverfahren („Kugelackern II“) begonnen. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neues Kugelackern“ ist nun das Planungsgebot des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 24.02.2016, der eine Neufassung des veralteten Bebauungsplans „Kugelackern“ aus dem Jahr 1969 fordert.

In der seit Januar 2011 wirksamen Teilfortschreibung „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans Südlicher Oberrhein wurden den Unter-, Mittel- und Oberzentren der Region Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für großflächige Einzelhandelsnutzungen zugewiesen. Danach ist großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich in den Vorranggebieten zulässig (nicht abwägungsfähiges Ziel der Raumordnung), während nicht zentrenrelevante Sortimente in den Vorbehaltsgebieten (abwägungsfähiger Grundsatz der Raumordnung) untergebracht werden sollen. Als weiteres Ziel der Raumordnung ist zu beachten, dass nach der Teilfortschreibung des Regionalplans auch mehrere nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen (unter 800 m² Verkaufs- und unter 1.200 m² Geschossfläche), die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative Auswirkungen erwarten lassen, als ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen sind (Agglomeration).

Da der Bebauungsplan „Kugelackern“ immer noch auf der BauNVO aus dem Jahre 1962 basiert, wären in seinem Geltungsbereich, der zwar in einem Vorbehaltsgebiet, nicht jedoch im Vorranggebiet des (Teil-) Unterzentrums Herbolzheim (s. Abb. 1) liegt, solche Einzelhandelsagglomerationen zulässig. Der Bebauungsplan steht damit im Widerspruch zu den genannten Zielen der Raumordnung. Der Regionalverband hat die Stadt Herbolzheim deshalb in seinem Planungsgebot dazu aufgefordert, den Bebauungsplan zu ändern und an die aktuelle BauNVO aus dem Jahre 1990 anzupassen, die großflächigem Einzelhandel nur noch in dafür vorgesehenen Sondergebieten bzw. in Kerngebieten zulässt.

Hinzu kommt, dass der alte Bebauungsplan durch die unbegrenzte Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente auch den Empfehlungen des Interkommunalen Einzelhandelskonzepts des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim aus dem Jahr 2013 (s. Kapitel 4.2) widerspricht.

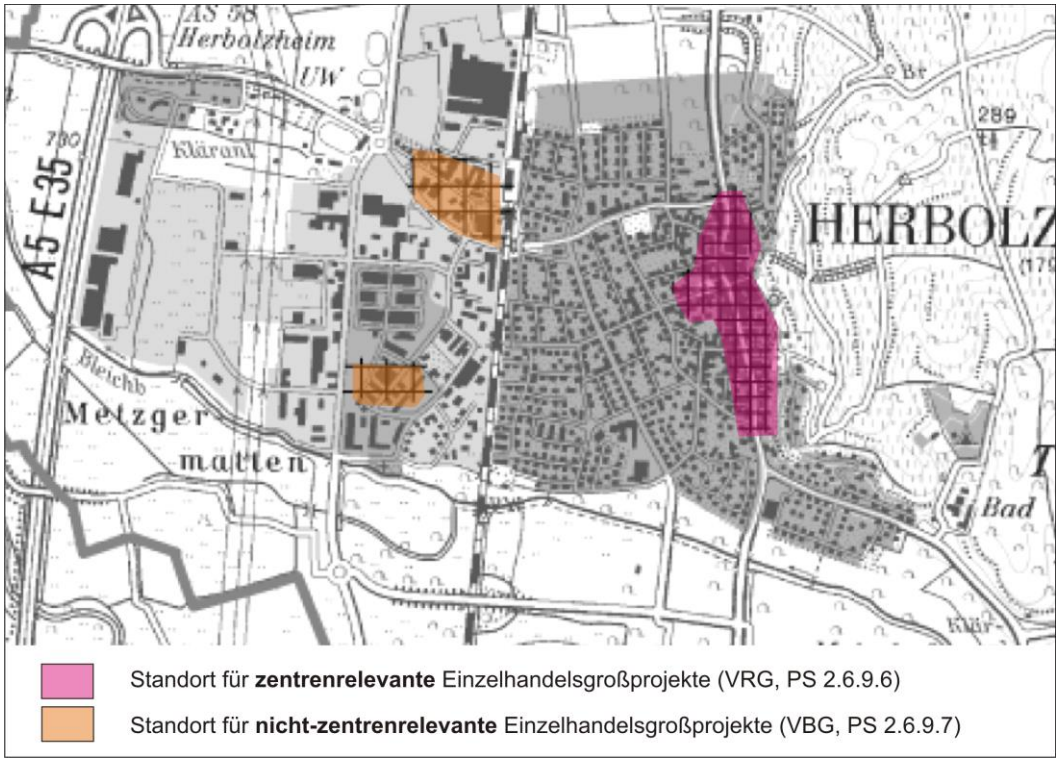

Abb. 1: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Einzelhandelsgroßprojekte in Herbolzheim, Quelle: eigene Darstellung nach Regionalverband Südlicher Oberrhein (2010): Teilfortschreibung des Regionalplans 1995 der Region Südlicher Oberrhein. Kapitel „Einzelhandelsgroßprojekte“. Freiburg i.Br. S.37.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neues Kugelackern“ hat somit zum einen das Ziel, durch die Neufassung eine Aktualisierung der Rechtsgrundlage zu erreichen und zum anderen die Absicht, die planungsrechtliche Situation den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Durch die Neufassung des Bebauungsplans kann zudem an die bestehenden aktuelleren Bebauungspläne im Umfeld angeknüpft werden, um in der Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, die an zeitgemäße Rahmenbedingungen angepasst ist. Damit soll auch dazu beigetragen werden, lokale Arbeitsplätze zu sichern und den bestehenden Betrieben, die sich im Lauf der Zeit im Planungsgebiet angesiedelt haben, langfristige Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden von Herbolzheim, direkt westlich der Bahnlinie. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südliche Stockfeldstraße und im Süden durch die Rheinhausenstraße begrenzt. Im Westen des Geltungsbereichs ergibt sich die Abgrenzung durch die angrenzende Wohnbebauung und durch den Wiesenweg.

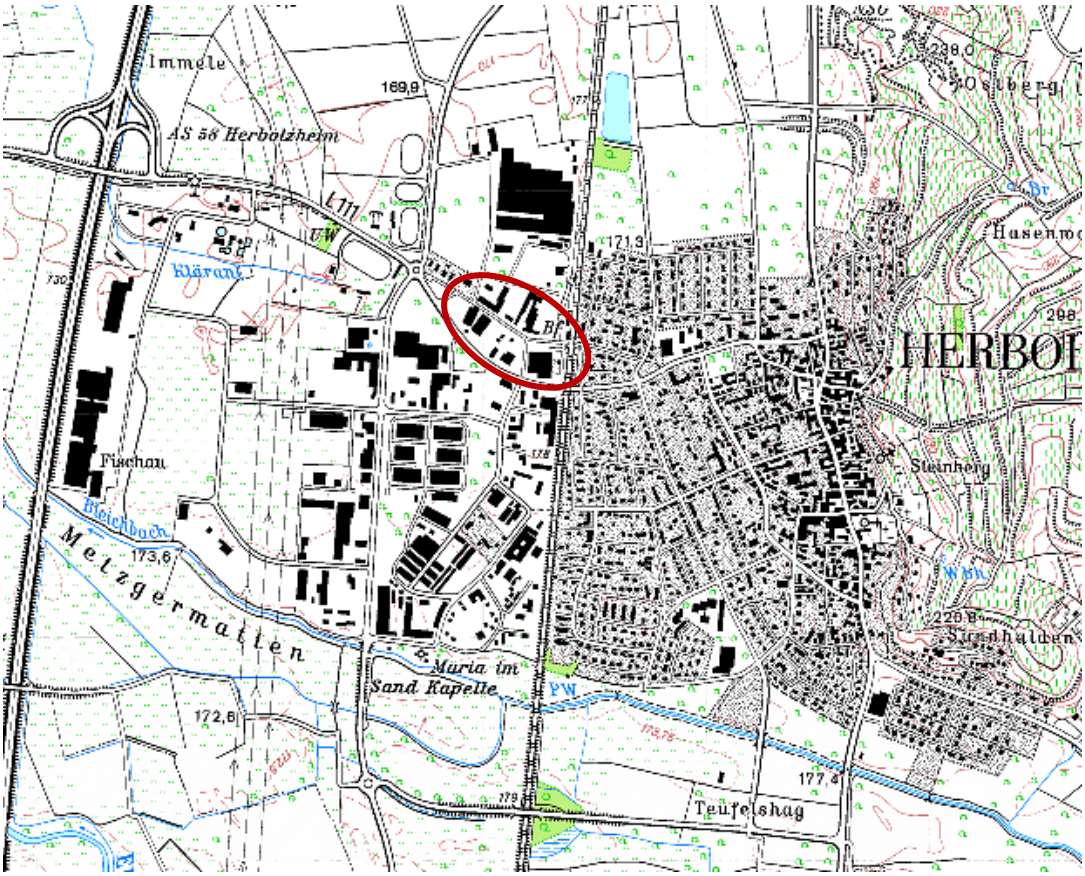

Abb.2: Topographische Karte (ohne Maßstab),
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung

Aufgrund der sehr differenzierten Nutzungen sowie der zahlreichen Bebauungspläne, die an den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Plans angrenzen oder durch diesen überdeckt werden, ist im Folgenden der aktuelle Geltungsbereich mit den umliegenden planungsrechtlichen Gegebenheiten dargestellt (hellgraue Umgrenzungen), wobei auch die Art der festgesetzten Nutzung im jeweiligen Bebauungsplan bezeichnet ist.

Neben einem Industriegebiet (Industriegebiet West) im Südwesten, gibt es mehrere Gewerbegebiete (Stockfeld Nord III, Altes Stockfeld, Holzackern Bug, Kugelackern, Niederwaldstraße) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Niederwaldstraße). Im Norden des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich zusätzlich ein Mischgebiet mit Flüchtlingsunterkünften (Altes Stockfeld) und im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung, für die kein Bebauungsplan besteht.

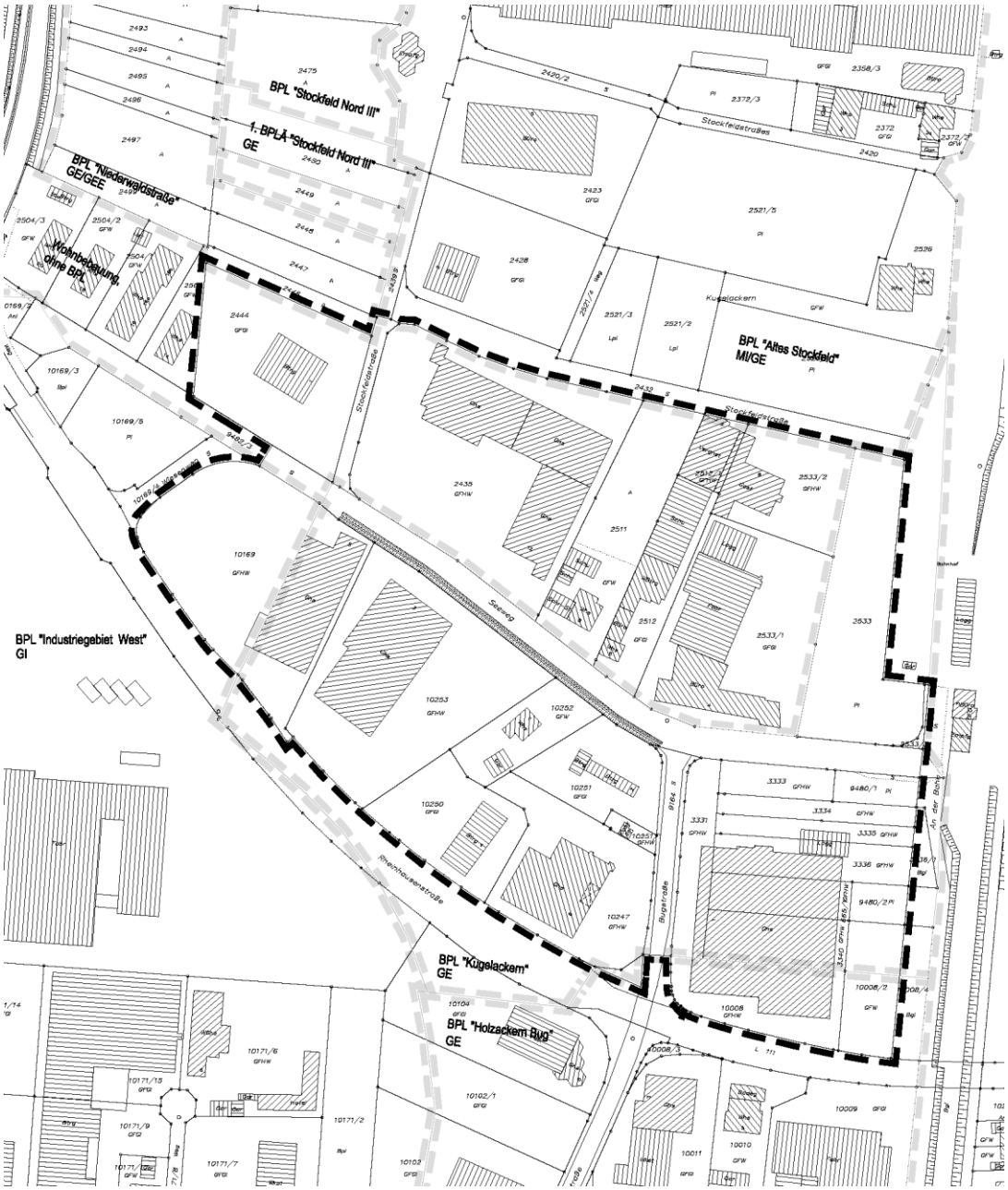

Abb.3: Geltungsbereich mit angrenzenden Bebauungsplänen (ohne Maßstab).
Quelle: eigene Darstellung 2016

2.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in einer siedlungsstrukturell gewachsenen Stadtrandlage und ist dadurch schon lange baulich genutzt. Im Laufe der Zeit haben sich verschiedene Nutzungen angesiedelt, die auf der nachfolgenden Grafik in der Übersicht dargestellt werden.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Übersicht aufgrund häufiger Fluktuation nicht zwingend aktuell ist. Zudem besteht keine Gewähr auf Vollständigkeit, zumal auch die Aufteilung in den Gebäuden selbst nur schwer nachvollziehbar ist. Die Abbildung soll lediglich einen Überblick über die Art der bestehenden Nutzungen auf der zu überplanenden Fläche geben.

Neben der dominierenden gewerblichen Nutzungen befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen innerhalb des Gebiets, diese sind als Betriebsleiterwohnungen weiterhin zulässig und unterliegen dem Bestandsschutz.

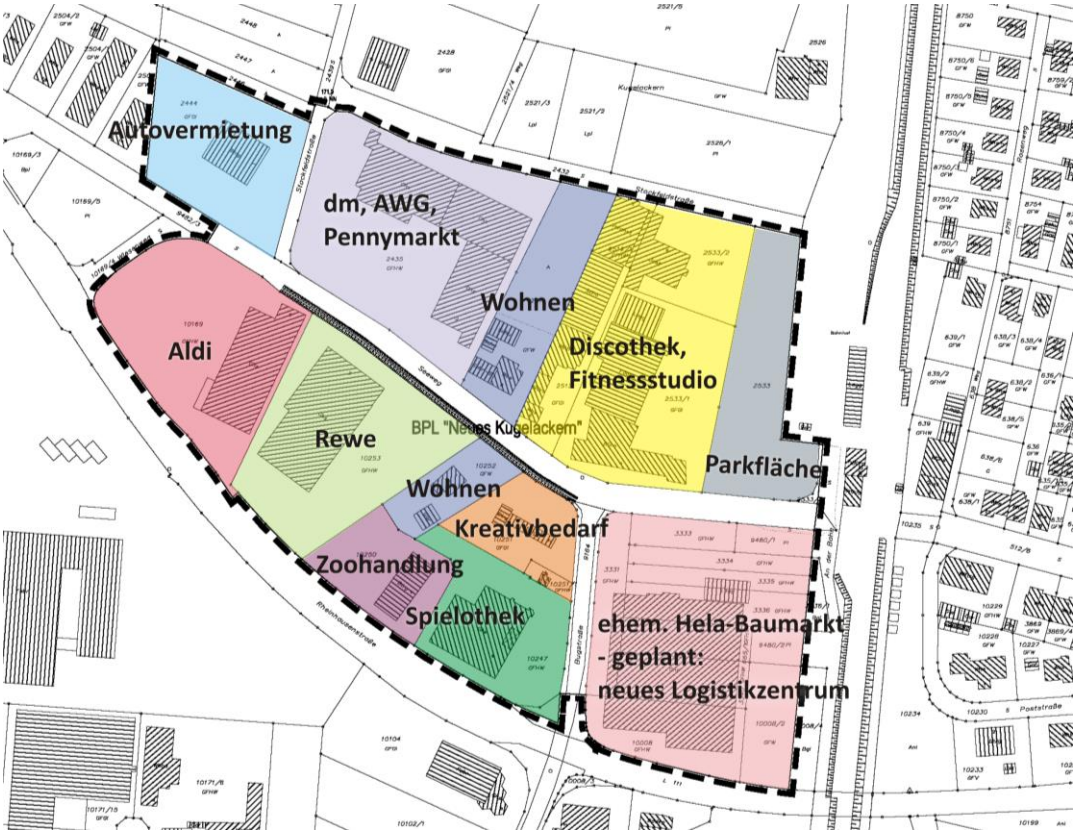

Abb. 4: Bestehende Nutzungen im Plangebiet,
Quelle: eigene Darstellung 2016

3 VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung festzulegen. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut, für die Dauer eines Monats, die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und, soweit erforderlich, erneute Offenlagen durchgeführt. Nach Gesamtabwägung der Stellungnahmen kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Verfahrensdaten:

31.05.2016	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neues Kugelackern“ samt örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) Bau GB und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Schreiben vom 13.06.2016 mit Frist bis 15.07.2016	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) sowie „Scoping“
14.06.2016	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerinformation
24.11.2016	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Schreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____ - __.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Neues Kugelackern“ samt örtlicher Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNG / KONZEPTE

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kenzingen-Herbolzheim, der im Januar 2003 vom Landratsamt Emmendingen genehmigt wurde, ist das Plangebiet als Gewerbefläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Neues Kugelackern“ soll ganzflächig ein Gewerbegebiet festsetzen. Der wirksame Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim stellt den Bereich des Plangebiets bereits als Gewerbefläche dar. Der Bebauungsplan kann somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aktuell befindet sich der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands in der Fortschreibung (Stand: Frühzeitige Beteiligung), wodurch die tatsächlichen Nutzungen in der Umgebung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans aktualisiert und fortgeschrieben werden können. Die Darstellung des Flächennutzungsplans im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die Fortschreibung allerdings nicht betroffen.

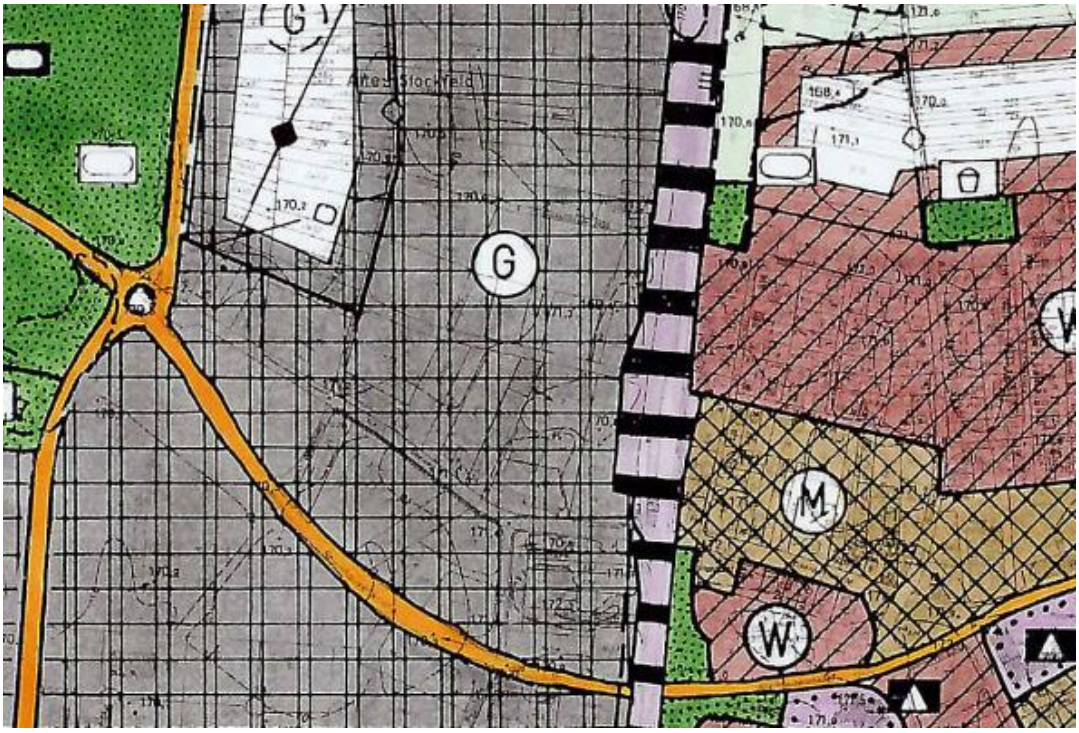

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab),
Quelle: Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim 2003

4.2 Interkommunales Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2013 wurde für den Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Kenzingen Herbolzheim ein interkommunales Einzelhandelskonzept durch das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella erstellt. Als ein vom Gemeinderat der Stadt Herbolzheim beschlossenes informelles Konzept soll dieses gemäß § 1 (6) Nr. 11 im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Die Festsetzung des Ausschlusses des zentrenrelevanten Einzelhandels im vorliegenden Bebauungsplan in Herbolzheim können im Wesentlichen auf die Untersuchungen des Gutachtens zurückgeführt werden, weshalb im Folgenden die zentralen Aussagen des Gutachtens zusammengefasst werden sollen.

Das grundlegende Ziel des Konzepts ist, für die Zentren des gemeinsamen Verwaltungsverbands eine positive Einzelhandelsentwicklung zu erreichen und dadurch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen langfristig zu sichern. Für die Stadt Herbolzheim konnte der zentrale Versorgungsbereich durch Bestandsaufnahmen und Befragungen auf einer Länge von ca. 560 m zwischen der Kirche und dem Rathaus festgelegt werden. In diesem Bereich sollten vorwiegend die zentrenrelevanten Angebote untergebracht sein.

Nach den Untersuchungsergebnissen zu urteilen, kann Herbolzheim zwar eine Vollversorgung für seine Bevölkerung bieten, dennoch ist die Verteilung der Angebote in der Stadt kritisch zu bewerten. In der eigentlichen Innenstadt fehlen Lebensmittelbetriebe und Frequenzbringer, die eine größere Belebung des Zentrums der Stadt unterstützen würden. Zudem sind in der Innenstadt einige Belegungslücken zu verzeichnen und es fehlt ein geeignetes Leerstandsmanagement, um mit dieser Problematik umzugehen. Ein hoher Verkaufsflächen- und Umsatzanteil wird in Herbolzheim durch zentrenrelevante Sortimente an nichtintegrierten Standorten

auf der Grünen Wiese gebildet, was für die Innenstadt zu einem hohen Konkurrenzdruck führt. Problematisch ist daran zum Einen, dass die Innenstadt wichtige Kaufkraft an die nichtintegrierten Standorte (hauptsächlich Gewerbegebiete) verliert und zum Anderen, dass die eigentliche Zielgruppe an den peripheren Standorten (z.B. das Handwerk und das produzierende Gewerbe) keine geeigneten Flächen mehr findet. Der Einzelhandel kann im Vergleich zum Handwerk/produzierenden Gewerbe jedoch höhere Flächenpreise bezahlen, wodurch es hier zu einer ungewollten Entwicklung kommen kann.

Das Gutachten fordert eine Konzentration der Ansiedlung des zentrenrelevanten Einzelhandels in integrierten und an städtebaulich richtigen Standorten. Es sollte keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten in den nicht integrierten Lagen stattfinden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Neues Kugelackern“ kann dieser Forderung/Zielsetzung gefolgt werden und ein Beitrag für eine positive Entwicklung des Einzelhandels innerhalb der Stadt geleistet werden.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die Ansiedelung von zentrenrelevantem sowie nachversorgungsrelevantem Einzelhandel ausgeschlossen wird. Davon abweichend ist der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung und Montage am Ort stammt. Die Fläche dieses Verkaufs an letzte Verbraucher darf nicht mehr als 10 % der Gesamtnutzungsfläche betragen und nicht mehr als 200 qm übersteigen. Zusätzlich soll ebenfalls der Verkauf von branchentypischen Randsortimenten auf einer kleinen Fläche (max. 10 % der Verkaufsfläche, bis insgesamt max. 200 qm) zulässig sein. Unter dem Begriff „branchentypisch“ werden üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene zentrenrelevante Sortimente verstanden. So können beispielsweise in einem Geschäft für Zooartikel (nicht zentrenrelevant) untergeordnet Zeitschriften zum Thema Zoologie (zentrenrelevant) zulässig sein. Die Randsortimente müssen einen direkten Bezug zum Hauptsortiment haben. Dadurch sind die zentrenrelevanten Sortimente auf ein verträgliches Maß beschränkt und es können Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Ein völliger Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels wäre auch nach Aussagen des gemeinsamen Einzelhandelskonzepts unrealistisch, da sich der Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten in den meisten Branchen bereits etabliert hat.

Durch diese Regelungen wird der Anpassung der kommunalen Planung an die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Regionalplanung Rechnung getragen. Die im Gebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen für die Dauer ihres Bestehens dem Bestandsschutz, bis eine bauliche Neunutzung geplant ist. In diesem Fall sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Neues Kugelackern“ anzuwenden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Gewerbegebiet bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Aus raumordnerischer Sicht wären auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich möglich und sogar gewünscht (regionalplanerisches Vorbehaltsgebiet für nicht-

zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte), die planungsrechtliche Systematik würde dafür jedoch die Festsetzung eines Sondergebietes verlangen. Da zum derzeitigen Planungsstand nicht abzusehen ist, ob ggf. ein großflächiger Nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, wurde auf die Festsetzung von Sondergebieten verzichtet. Sollte diesbezüglich, zum Beispiel zur Umnutzung eines bestehenden, derzeit noch zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebs, ein Ansiedlungswunsch bestehen, müsste der Bebauungsplan ggf. vorhabenbezogen geändert werden.

Neben der Sortimentsbegrenzung wurden keine weiteren Einschränkungen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO vorgenommen. Dies bedeutet, dass Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Als Ausnahme können Wohnungen für Betriebsleiter/-inhaber und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Dadurch ist auch die bestehende Betriebsleiterwohnnutzung im Gewerbegebiet über den Bestandsschutz hinaus zulässig. Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird gemäß der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Das heißt, dass grundsätzlich 80 % der bebaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Die Lage des Gewerbegebiets in einem bereits aufgesiedelten Bereich der Stadt schafft hier die Möglichkeit einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu erreichen. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da sich die Gebäude aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzung nicht sinnvoll in Geschosse einteilen lassen.

Die Gebäudehöhe (GH) ist auf 12 m festgesetzt und bezieht sich auf die Höhe der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße, deren ungefähren Höhen durch die Kanaldeckelhöhen (in m ü. NN) in der Planzeichnung eingetragen sind. Die Höhenfestsetzung greift dabei die vorhandenen Gebäudehöhen der Bestandbebauung auf und dient der Beibehaltung eines einheitlichen Erscheinungsbilds. Untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Solaranlagen oder Aufzugstürme, dürfen die Gebäudehöhe dabei zusätzlich um maximal 2 m überschreiten.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da in Gewerbegebieten die Baukörper oftmals Längen von über 50 m aufweisen, wird für den Geltungsbereich eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, wobei die offene Bauweise gilt und dabei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die einzuhaltenden Grenzabstände der Landesbauordnung sind dabei einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die eingezeichneten Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Abstand von 5 m zum öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Lediglich auf dem Flurstück 3331 wird auf einer Länge von ca. 33,5 m ein Grenzabstand von 2,3 m eingetragen. Dies liegt daran, dass auf dem genannten Grund-

stück bereits ein Gebäude steht, das derzeit noch ungenutzt ist und in naher Zukunft einer Nachnutzung zugeführt werden soll. Die Bestandssituation lässt an dieser Stelle keine Möglichkeit zu, einen größeren Abstand einzuräumen und gleichzeitig eine Erschließung des neuen Anbaus (Lagerhalle) zu ermöglichen. Ausreichende Abstandsflächen können durch den Miteinbezug der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Mitte der Straße trotzdem eingehalten werden (gemäß § 5 Abs. 2 LBO).

An einer Stelle (Diskothek) wird die Baugrenze im Bestand derzeit überschritten. Das Gebäude genießt Bestandsschutz, müsste aber bei einem Neubau die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Straße einhalten.

5.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 (der Versorgung dienende Nebenanlagen) sind im gesamten Plangebiet zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die einheitlich vorgesehenen Grenzabstände nicht durch zu stark in Erscheinung tretende bauliche Nutzungen zu unterschreiten. Die Einhaltung der Grenzabstände ist zudem wichtig, um die Sichtbeziehungen innerhalb des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten.

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

Aufgrund der Gegebenheit, dass es sich beim Plangebiet um ein Gewerbegebiet handelt und wegen der Funktion der Fläche mit einem erhöhten Grad der Versiegelung zu rechnen ist, ist festgesetzt, dass Mitarbeiterparkplätze und ähnliche Flächen, von denen keine Gefahr für das Grundwasser ausgehen kann mit wasserdurchlässigen Belägen einzurichten sind. Dacheindeckungen sind von den Materialien so zu wählen, dass keine Kontamination des Bodens durch das Ausspülen von Metallionen zu befürchten ist. Aus diesem Grund sind kupfer-, zink- und bleigedeckte Materialien nur in beschichteter Form zulässig.

Die Außenbeleuchtung ist so anzupassen, dass von ihre keine Störung für Insekten ausgeht.

Zum Schutze des Grundwassers wird eine wasserdichte Bauausführung bis zur Höhe des höchsten Grundwasserstands (HHW) festgesetzt. Eine Gründung, die in den mittleren Grundwasserhöchststand eingreift, ist nicht zulässig.

5.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen wurden zum einen zur Mindesteingrünung des Plangebietes und insbesondere aus Gründen der Beschattung an heißen Tagen festgesetzt. Aufgrund des relativ hohen möglichen Versiegelungsgrads, der eine sommerliche Aufheizung zur Folge haben kann, ist eine Gehölzbepflanzung von besonderer Bedeutung. Die Verwendung standortheimischer Pflanzen trägt zur Integration des Plangebiets in den Siedlungszusammenhang bei.

Um die Begrünung langfristig zu sichern, ist bei Abgang der Bepflanzung ein gleichwertiger Ersatz herzustellen. Zudem wurde der Mindestumfang der Bäume festgesetzt.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dächer

In der Nutzungsschablone in der Planzeichnung sind Dachneigungen zwischen 0 und 35 Grad zulässig. Bei Dachneigungen unter 5 Grad ist eine extensive Begrünung der Dächer vorzunehmen, um lokal einen Ausgleich für die versiegelten Flächen zu erreichen. Ab einer Dachneigung von 5 Grad ist eine Begrünung ebenfalls zulässig, jedoch nicht verpflichtend, da ab einer bestimmten Dachneigung besondere Dachkonstruktionen zur Schubabsicherung benötigt werden (ab 15 Grad Dachneigung). Wird keine Dachbegrünung vorgenommen, sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 5 und 35 Grad mit roten bis braunen oder grauen Materialien einzudecken. Glänzende Materialien oder das Aufbringen von Wellfaserzement und offenen Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

Anlagen für die solare Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig und können einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit leisten.

6.2 Werbeanlagen

Die Einschränkung von Werbeanlagen erfolgt zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Gewerbetreibenden jedoch eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die bereits bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete getroffen, sodass eine Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden zugesichert werden kann.

Um zu verhindern, dass große Teil der Fassade für das Anbringen von Werbeanlagen genutzt werden, wird festgesetzt, dass die einzelne Werbeanlage am Gebäude nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge einnehmen darf. Auch die Größe und Höhe der Werbung am Gebäude sowie von Fahnen und Pylonen ist auf die maximal zulässige Gebäudehohe von 12 m beschränkt. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, indem vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte, zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewählt. Insbesondere die angrenzende Bahnlinie erfordert einen behutsamen Umgang mit Werbeanlagen, da hier die Gefahr bestehen kann, dass Leuchtsignale mit den Lichtsignalen des Bahnverkehrs verwechselt werden bzw. eine Blendwirkung eintreten könnte.

6.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen können dazu beitragen, gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein klares Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu schaffen und geben den Gewerbetreibenden die Möglichkeit, sich angemessen abzugrenzen. Dabei ist eine maximale Höhe von zwei Metern zulässig. Bei Mauern und Sockeln ist eine Höhe von 0,5 m zulässig. Die Materialien sind so eingeschränkt, dass Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Stacheldraht und Beton nicht

zugelassen sind. Verkehrlich notwendige Sichtbereiche dürfen durch die Einfriedungen nicht tangiert werden.

6.4 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt auch in Gewerbegebieten eine Erhöhung der Qualität des öffentlichen Raums, ein besseres lokales Klima und einen behutsamen Umgang mit der Qualität und der Funktion der Böden und des Grundwassers.

6.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Anreicherung des Grundwassers muss das unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig auf dem Grundstück über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch eine gutachterliche Stellungnahme nachzuweisen. Aufgrund teilweise wasserundurchlässiger Bodenschichten im und um das Plangebiet ist eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht immer möglich. In diesem Fall kann das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen oder in grundstückseigenen Retentionsmulden zurückgehalten und gedrosselt (0,33 l/s) an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Im Falle von Verunreinigungen muss das Wasser vor Einleitung in den Kanal behandelt werden. Die notwendige Dimensionierung der Zisternen oder Retentionsmulden ist für jedes Bauvorhaben separat zu berechnen und im Bauantrag nachzuweisen.

Eine Versickerung ist auch in den Bereichen kritisch, in denen historisch bedingt Altlastenverdachtsflächen vorliegen – auf diesen ist eine Versickerung bereits im Vorfeld ausgeschlossen. Die Auflistung der Altlastenverdachtsflächen ist in den Hinweisen zu den Bauvorschriften enthalten.

7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG / SICHTDREIECKE

An der bestehenden verkehrlichen Erschließung des Plangebiets ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans nichts. Dennoch wurde überprüft, ob das geplante Logistikzentrum im Südosten des Geltungsbereichs zu einer erhebliche Steigerung des Schwerlastverkehrs führen würde. Es wird jedoch von einer durchschnittlichen Frequentierung von ca. vier bis sechs LKW pro Tag ausgegangen. Die bisherige Nutzung hatte ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen verursacht, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte ausreichend ist. Dennoch ist es aus Sichtgründen zu empfehlen, eine Anbindung des Seewegs über den Wiesenweg vorzunehmen. Zusätzlich wird ein Teilbereich des bestehenden Parkplatzes gegenüber dem Bahnhof im Bebauungsplan als Parkplatzfläche festgesetzt und bleibt somit weiterhin als wichtiger Wendepunkt für den Busverkehr erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an die Landesstraße L 111 und betrifft zudem zwei Einmündungsbereiche. Um jegliche Gefährdung durch die Aufstellung des Bebauungsplans für den vorbeifließenden Verkehr auszuschließen, wurden Sichtdreiecke in die Planzeichnung integriert, um zu überprüfen, ob Sichtbeziehungen durch eine mögliche Neubebauung gestört werden

könnten. Bei der Annahme, dass die Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erlaubt und den Status einer überregional bedeutsamen Landesstraße hat, müssen auf einer Länge von 70 m (jeweils in beide Fahrtrichtungen) uneingeschränkte Einsicht in einem Kreuzungsbereich gegeben sein. Das Einfügen der benötigten Sichtfelder nach der RASt 2006 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) hat ergeben, dass durch die Neufassung des Bebauungsplans auch weiterhin keine Einschränkungen für die Verkehrssicherheit zu erwarten sind. Die Sichtdreiecke liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs, wurden jedoch trotzdem in die Planzeichnung integriert.

8 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert zusammen mit Aussagen zum Artenschutz und mit der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung ein „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Ausgleichsmaßnahmen werden während des Planungsprozesses soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig.

10 KOSTEN

Die Kosten der Planung werden von der Stadt Herbolzheim übernommen. Aufgrund dessen, dass das Plangebiet jedoch schon baulich genutzt wird und somit voll erschlossen ist, fallen keine Erschließungskosten an. Die Kosten beschränken sich somit auf die entstehenden Planungskosten.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet gesamt ..... 70.900 m²
Gewerbegebiet ..... 64.000 m²
Verkehrsfläche ..... 6.900 m²

Stadt Herbolzheim, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Ernst Schilling
Der Bürgermeister

Der Planverfasser