

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass zur Planaufstellung.....	2
1.2	Planungsziele	2
1.3	Lage des Plangebiets und Bestandsnutzungen	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Verfahren.....	4
2	PLANUNG	4
2.1	Gesamtkonzept	4
2.2	Verkehrliche Anbindung / Verkehrskonzept	5
2.3	Ver- und Entsorgung.....	6
2.4	Schallemissionen.....	6
2.5	Geruchsimmissionen	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise	8
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	9
3.6	Nebenanlagen	9
3.7	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	9
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	10
3.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
4.1	Dachgestaltung.....	11
4.2	Standorte für Abfallbehälter	11
4.3	Werbeanlagen	11
4.4	Einfriedungen	11
4.5	Niederspannungsfreileitungen	12
4.6	Gestaltung von Freiflächen	12
4.7	Niederschlagswasser.....	12
5	KENNZIFFERN	12
6	UMWELTBERICHT / BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass zur Planaufstellung

Im Ortsteil Schuttern ist die Firma Albea Aluminiumverarbeitung im Gewerbegebiet „Auf dem Segel“ ansässig. Aufgrund der positiven Firmenentwicklung hat sich der Betrieb bereits in den vergangenen Jahren stark vergrößert. Für die internen Abläufe des Betriebs muss die bestehende Halle nun zusätzlich nach Westen erweitert und eine LKW-Umfahrt ermöglicht werden. Die planungsrechtlichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten im geltenden Bebauungsplan „Auf dem Segel“ sind ausgeschöpft, so dass für eine weitere Entwicklungsmaßnahme des Betriebs eine Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Segel“ erforderlich wird.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll jedoch auch der südliche Teil des Albea-Grundstücks überplant werden. Hier haben sich in der Vergangenheit die Eigentumsverhältnisse geändert. Der schmale landwirtschaftliche Weg, der im bestehenden Bebauungsplan „Auf dem Segel“ dargestellt ist, existiert in der Realität nicht mehr. Für die Firma Albea wurde vor einigen Jahren über eine Befreiung vom geltenden Bebauungsplan eine Erweiterung nach Süden genehmigt. Die 2. Bebauungsplanänderung bietet den Anlass, die planungsrechtlichen Festsetzungen an die Bestandssituation anzugleichen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Segel“ soll der kurzfristige, dringende Erweiterungsbedarf gedeckt werden.

1.2 Planungsziele

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans sind im Sinne der Vorschriften des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Bei dem konkreten Vorhaben gilt es folgende Planungsziele abzusichern:

- Sicherung des Fortbestands und der Entwicklungsmöglichkeiten eines ansässigen Gewerbebetriebs
- Wahrung des Ortsbilds und behutsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schaffung von notwendiger Gewerbefläche für den kurzfristigen Erweiterungsbedarf der Firma Albea
- Planungsrechtliche Klarstellung der Bestandssituation

1.3 Lage des Plangebiets und Bestandsnutzungen

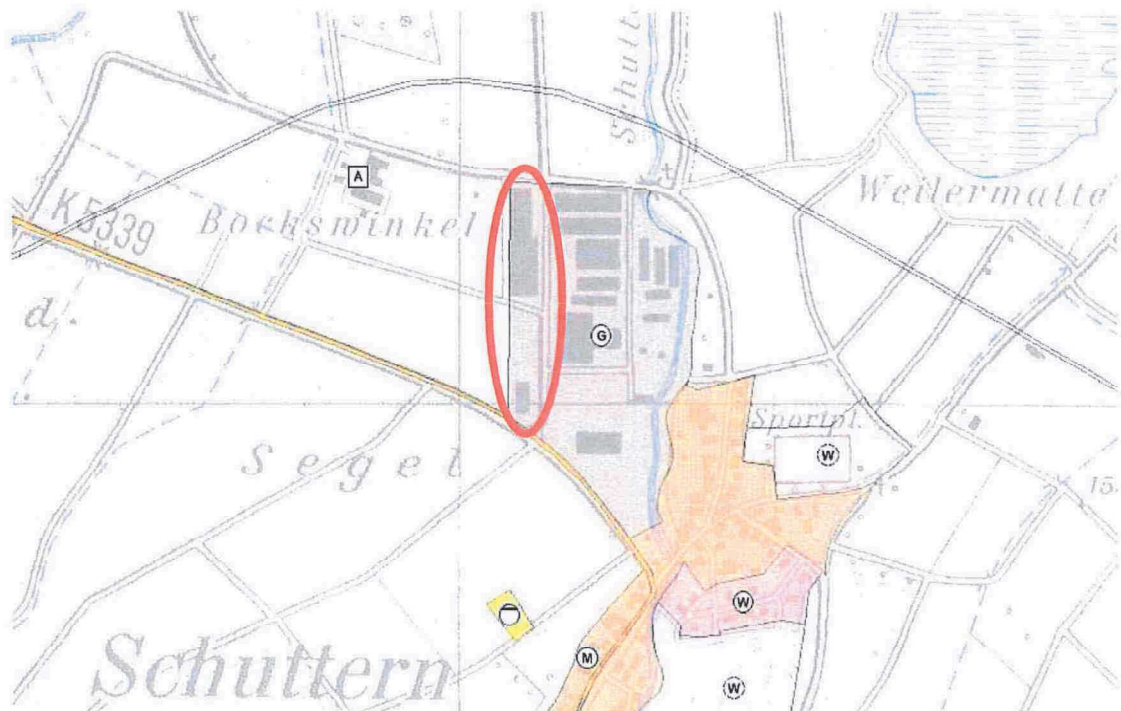
Das Plangebiet liegt westlich der Draisstraße und südlich der Straße Bockswinkelhof im Ortsteil Schuttern. Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebiets „Auf dem Segel“. Es wird intensiv gewerblich durch die Firma Albea genutzt und wurde in der Vergangenheit sukzessive baulich erweitert.

Das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung „Auf dem Segel“ mit einer Größe von ca. 1,5 ha umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3135/4, 3135/3, 3135/2, 3135/1, 3131/3 sowie Teile der Flurstücke 3133/1, 3132 und 3129.

Die Abgrenzung erfolgte überwiegend anhand der vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim wurde 31.01.2008 rechtswirksam. Der Großteil der betroffenen Flächen ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Der benötigte Erweiterungstreifen befindet sich außerhalb der dargestellten Gewerbefläche. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan „Auf dem Segel“ bedarf die dringend erforderliche betriebliche Erweiterung eines 10 m breiten zusätzlichen Streifens. Da der Flächennutzungsplan aufgrund der Großmaßstäblichkeit keine parzellenscharfe Abgrenzung vornehmen kann und die notwendige Erweiterung keine großflächige zusätzliche Flächenausweisung bedeutet, kann der Bebauungsplan als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

1.5 Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach folgendem Verfahrensablauf:

23.06.2014	Aufstellungsbeschluss
23.06.2014	Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans und Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
14.07.2014 bis 15.08.2014	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 27.06.2014 mit Frist bis zum 04.08.2014	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
08.12.2014	Behandlung der eingegangenen Anregungen und Beschluss der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
29.12.2014 bis 30.01.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (2) BauGB
Schreiben vom 11.12.2014 mit Frist bis zum 23.01.2015	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
11.05.2015	Behandlung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

2 PLANUNG

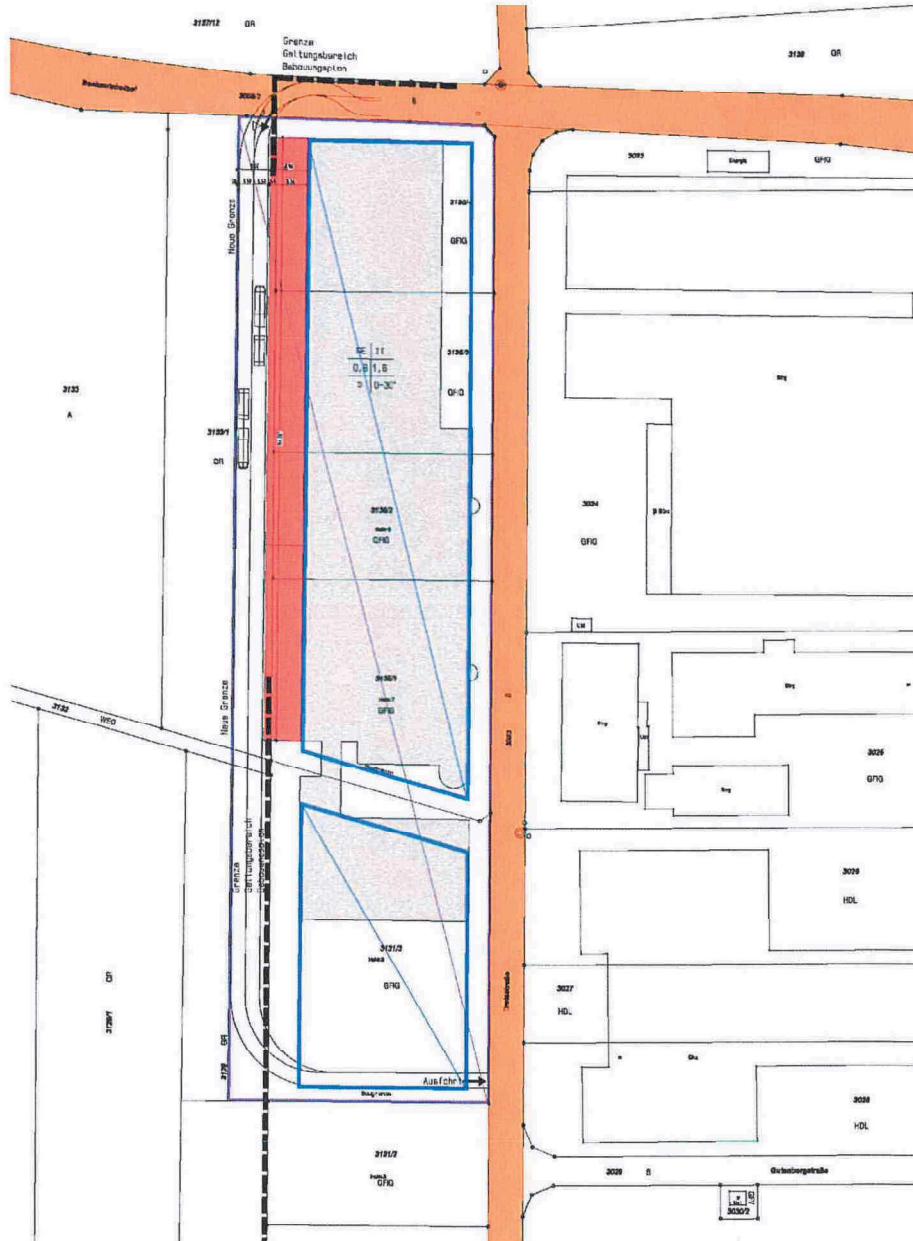
2.1 Gesamtkonzept

Die Firma Albea hat sich in den letzten Jahren aufgrund der wachsenden Auftragslage stetig vergrößert. In der Vergangenheit wurde bereits eine bauliche Erweiterung in Form eines Hochregallagers im Süden des Hauptgebäudes vorgenommen. Die stabile Firmenentwicklung macht nun eine weitere Erweiterung des bestehenden Hochregallagers mitsamt der notwendigen LKW-Umfahrt erforderlich.

Die bestehende ca. 150 m lange Halle soll entlang ihrer westlichen Gebäudekante auf voller Länge um 10 m verbreitert werden. Für den funktionalen Betriebsablauf muss eine ca. 7,5 m breite LKW-Umfahrt direkt an die Erweiterung angeschlossen werden.

Die LKW-Umfahrt muss aus funktionalen und verkehrstechnischen Gründen in Richtung Süden fortgeführt werden, bevor sie im Süden des Betriebsgeländes auf die Draisstraße abbiegt. Der bereits vor einigen Jahren realisierte bauliche Erweiterungsbau im Süden entspricht nicht den geltenden Bebauungsplanfestsetzungen. Aus diesen Gründen ist eine ganzheitliche Planung für das gesamte Betriebsgelände geboten.

Lageplan der Erweiterung (ohne Maßstab)



2.2 Verkehrliche Anbindung / Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist über die Draisstraße sowie über die Straße Bockswinkelhof erschlossen. Die LKW-Umfahrt kann im Norden vom Bockswinkelhof und im Süden von der Draisstraße angefahren werden.

Der im geltenden Bebauungsplan festgesetzte landwirtschaftliche Weg im Zentrum des Plangebiets ist in der Realität nicht mehr vorhanden, sondern gehört mittlerweile zum Betriebsgelände der Firma Albea.

2.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Am nordwestlichen Gebietsrand befindet sich ein Entwässerungsgraben zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet. Durch die Erweiterung des Bebauungsplans ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen von 75 m³ notwendig. Die zusätzlich Wassermenge wird durch zwei Kanäle (DN 600 und 800) in Richtung Entwässerungsgraben eingeleitet. Die Rückhaltung wird innerhalb der Kanäle gewährleistet, da die Vollenfüllung des Kanals durch den Wasserstand im Abflussprofil des Entwässerungsgrabens erzielt wird.

Im Falle von Verschmutzungen beim Auslauf des Regenwasserkanals ist – nachdem der Verursacher der Verschmutzung identifiziert wurde – eine Schmutzfangzelle vorzusehen. Alternativ könnte für das Gesamteinzugsgebiet beim Auslauf des Regenwassers in den offenen Graben ein Regenklärbecken erstellt werden. Für einen späteren Ausbau eines solchen Beckens ist die dafür erforderliche Fläche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Versorgung

Die Firma Albea ist an das 20-kV-Netz der E-Werk Mittelbaden Netzbetriebsgesellschaft mbH angeschlossen. Die Versorgung erfolgt über die kundeneigene Trafostation an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 3024. Ein eventuell höherer Leistungsbedarf durch die Betriebserweiterung wird direkt zwischen dem Versorgungsträger und dem Verbraucher abgestimmt.

2.4 Schallemissionen

Grundsätzlich gehen von einem Gewerbebetrieb wie der Firma Albea lärmtechnische Emissionen aus, die schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigen können. Die maßgeblichen Schallquellen sind hierbei die geplante LKW-Umfahrt und die Lieferzonen entlang des Lagergebäudes. Diese Umfahrung dient neben dem eigentlichen Umfahungszweck auch gleichzeitig dazu, die eigenen LKW und LKW der Kunden und Speditionen zu beladen.

Die eigenen fünf LKW werden einmal täglich diese Umfahrung nutzen und dann in Tagestouren die Ware zu den Kunden fahren. Weiterhin gibt der Betreiber an, dass 1-2 Fahrzeuge (LKW, Kleintransporter) pro Stunde in der Zeit von 7 Uhr bis 16 Uhr an der hinteren Gebäudeseite (an der Umfahrung) beladen werden. Da ein durchschnittlicher Beladevorgang ungefähr 30-45 Minuten dauert, können maximal 2 Fahrzeuge pro Stunde abgefertigt werden. Somit kommt der Betrieb täglich auf eine Anzahl von ungefähr 20 Umfahrungen um das Gebäude. Nachts finden keine Fahrten oder Betriebsabläufe statt. Aufgrund der geringen Anzahl der Fahrten tagsüber sind jedoch keine erheblichen Konflikte oder Beeinträchtigungen von schützenswerten Nachbarnutzungen zu erwarten.

Das Parkverhalten wird sich gegenüber der heutigen Situation nicht oder nur geringfügig verändern. Bei der Erweiterung handelt es sich lediglich um die Erweiterung von Lagerfläche ohne nennenswerte Erhöhung der Belegschaft. Die Anzahl des ruhenden Verkehrs bleibt daher auch nach der Erweiterung annähernd gleich und hat bereits heute keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Umfeld. Hinzu kommt, dass

es im näheren Umfeld, bis auf den 200 m entfernten „Bockswinkelhof“ keine schützenswerten Nutzungen gibt.

Aufgrund des großen Abstandes zwischen Schallquelle und dem Wohnhaus im westlich gelegenen Aussiedlerhof „Bockswinkelhof“ von über 200 m und aufgrund der überschaubaren Fahrbewegungen sind keine schalltechnischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.5 Geruchsimmissionen

Bei dem westlich des Plangebiets gelegenen Aussiedlerhof „Bockswinkelhof“ handelt es sich um einen Schweinemastbetrieb. Von solchen Betrieben gehen grundsätzlich Geruchsemissionen aus. Die Tierhaltung auf dem Bockswinkelhof umfasst derzeit geruchsintensive Tierhaltungen mit ca. 70 Zuchtsauen, 250 Ferkeln und 600 Mastschweinen. Der Emissions- und Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Freiburg hat die Geruchsimmissionen aus dieser Tierhaltung bewertet und kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gewerbegebiet mit keinen nennenswerten Gerüchen durch die Schweinemast- und -zuchtanlage zu rechnen ist. Zudem wurde das in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnen für Betriebsangehörige für dieses Gebiet gänzlich ausgeschlossen, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Das Gewerbegebiet wird seit Jahren vorwiegend vom produzierenden Gewerbe genutzt und soll auch in Zukunft vorrangig dieser Nutzung dienen. Die langfristigen Erweiterungsbedarfe der Firma Albea bestätigen dies. Die in § 8 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie beispielsweise Betriebsleiterwohnungen, kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten stehen diesem Planungsziel entgegen. Darüber hinaus werden durch Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen in dem Plangebiet die Nutzungskonflikte mit dem benachbarten Schweinemastbetrieb minimiert.

Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe aller Art, die in einem Gewerbebetrieb allgemein zulässig wären, ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet befindet sich in einer äußerst peripheren Lage außerhalb des Siedlungskörpers am Rande von Schuttern und eignet sich gerade deshalb besonders für emissionsstärkere Betriebe. Der Standort in Schuttern ist für Einzelhandelsbetriebe aufgrund der peripheren Lage ohnehin eher unattraktiv.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen im Plangebiet berücksichtigen die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung in Gewerbegebieten. Da das Gewerbegebiet außerhalb des Siedlungskörpers am Rande von Schuttern liegt und es den be-

hutsamen Umgang mit der Landschaft in besonderem Maße zu berücksichtigen gilt, wird die nach BauNVO maximal mögliche Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) deutlich unterschritten und somit eine unangemessene Baumasse am Ortsrand unterbunden.

Weiterhin wurde für das Plangebiet eine Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen. Dies resultiert aus den betriebsbedingt benötigten Flächen für die LKW-Umfahrt, die vorhandenen Stellplätze, Lagerplätze etc. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden müssen und je 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden muss.

3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der bestehenden Bebauung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um eine unangemessene Bauhöhe zu unterbinden und weil für Lagergebäude zu- meist keine eindeutige Geschossigkeit zugeordnet werden kann, wird zusätzlich die maximale Traufhöhe festgesetzt. Für den Großteil des Plangebiets wird eine Traufhöhe von 11 m festgesetzt. In der Vergangenheit wurde im südlichen Bereich des Plangebiets ein Hochregallager erbaut, das eine Traufhöhe von ca. 20 m aufweist. Zur Sicherung des Baukörpers und im Sinne der planungsrechtlichen Klarstellung wird für den südlichen Teilbereich des Plangebiets eine Traufhöhe von 20 m festgesetzt. Beide Höhenfestsetzungen überschreiten die geltenden Bauhöhen für den Flugplatz Lahr. Für das konkrete Erweiterungsvorhaben (11 m hohe Gebäudeerweiterung im Westen) haben die Deutsche Flugsicherung und das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung keine Bedenken geäußert. Das konkrete Bauwerk darf errichtet werden. Diese dezidierte Prüfung ist in Zukunft für jede Bautätigkeit zu beantragen, sofern die Gebäudehöhen mit allen Dachaufbauten in die geltenden und im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Bauschutzbereiche ragen. Eventuell zum Einsatz kommende Baukräne sind ebenfalls zu beantragen.

Von der festgesetzten Traufhöhe können Ausnahmen (z.B. für für betrieblich notwendige untergeordnete Bauteile) zugelassen werden, sofern die Höhenbeschränkungen des benachbarten militärischen Flugplatzes Lahr eingehalten werden bzw. für jeden Einzelfall die Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 4 eingeholt wird (siehe nachrichtliche Übernahmen). Diese Festsetzung wird durch die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe weiter konkretisiert und damit auch ein angemessener Anschluss an die angrenzenden bestehenden Straßen sichergestellt.

3.3 **Bauweise**

Für das Plangebiet gilt die abweichende Bauweise. Da bereits das Bestandsgebäude eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist, ist diese planungsrechtliche Angleichung der Festsetzung geboten. Darüber hinaus sind für Gewerbebetriebe mit Lager- oder Hochregallagergebäuden in der heutigen Zeit Gebäudelängen unter 50 m zumeist nicht ausreichend. Im Sinne einer zukunftsfähigen Betriebsentwicklung und zur Vermeidung von späteren Befreiungen ist die Öffnung dieser Festsetzung sinnvoll und zielführend.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten getrennten Baugrenzen entsprechen nicht der Bestandssituation. Aufgrund betrieblicher Entwicklungen wurde in den vergangenen Jahren das Betriebsgebäude bereits nach Süden erweitert, was eine Befreiung von den geltenden Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich machte. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird nun die Möglichkeit wahrgenommen, die Festsetzungen gemäß der bestehenden Situation klarzustellen und die in der Vergangenheit erteilten Genehmigungen planungsrechtlich zu bestätigen.

Generell definiert die in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenze die mögliche überbaubare Fläche. Diese ist zusammenhängend und großzügig gewählt, so dass ein angemessener Gestaltungsspielraum für die Ausnutzung und Gestaltung des Betriebsgeländes gegeben ist. Gleichwohl werden hinreichende Abstände zu den Straßenverkehrsflächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Aufgrund ihrer hochbaulichen Erscheinung und sichtbehindernden Auswirkungen, sind Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zulässig. Auf diese Weise werden Sichtbehinderungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen unterbunden und die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern gesichert.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie müssen jedoch von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand einhalten. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, vor allem in den Bereichen, in denen die Stellplätze einzeln direkt von der öffentlichen Straße angefahren werden und dementsprechend den vorhandenen Gehweg kreuzen. Durch das Zurückbleiben der Stellplätze wird gewährleistet, dass die Fußwege nicht zugestellt werden und die Fußgänger somit gezwungen werden auf die Straße auszuweichen. Darüber hinaus kann auf den Grundstücken, auf denen eine große Stellplatzfläche über eine zentrale Ein- und Ausfahrt angefahren wird, ein schmaler Streifen von einer Bebauung freigehalten und damit für die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets genutzt werden.

3.6 Nebenanlagen

Aus den gleichen Gründen sind auch Nebenanlagen, die hochbaulich deutlich in Erscheinung treten, nur innerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch werden Sichtbehinderungen zur öffentlichen Straße unterbunden. Nur Nebenanlagen die der Versorgung des Plangebiets dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, so dass beispielsweise Trafohäuschen auf dem Grundstück angeordnet werden können, ohne den Betriebsablauf zu stören.

3.7 Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte

Das eingetragene Leitungsrecht sichert die Wasserversorgung des westlich gelegenen Aussiedlerhofes. Dabei ist darauf zu achten, dass das Leitungsrecht möglichst nicht überbaut wird. Zwar wird das Leitungsrecht fast vollständig von Baugrenzen überlagert, jedoch ist eine Überbauung nur dann möglich, wenn im Vorfeld die Zugänglichkeit der Leitung mit den Versorgungsträgern abgestimmt und die Zustimmung erteilt wurde.

Hintergrund der Überlagerung von Leitungsrecht und Baufenster ist die historische Entwicklung. Die Leitung liegt in einem ehemaligen öffentlichen Wegeflurstück. In der Vergangenheit musste sich die Firma Albea betriebsbedingt bereits nach Süden erweitern, weshalb Teile des Wegeflurstücks und des südlich angrenzenden Flurstücks von Albea erworben wurden. Die südliche Erweiterung berücksichtigte die vorhandene Leitung weitestgehend. Nur im äußersten Westen wurde die Leitung überbaut. Die Abstimmung mit und Zustimmung des Versorgungsträgers im Rahmen der damaligen Baugenehmigung wird vorausgesetzt. Eine Überbauung des Leitungsrechts ist daher in bestimmten Fällen möglich, sofern die Belange der Versorgungsträger nicht beeinträchtigt werden. Die Überlagerung von Leitungsrecht und Baufenster stellt daher keinen grundsätzlichen Widerspruch in den Festsetzungen dar.

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

Dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen sind, wurde festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser rückhalten zu können. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Die Fahrgassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da diese regelmäßig höheren Belastungen durch Lieferfahrzeuge ausgesetzt sind.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer wurden ausgeschlossen, da diese durch Metalle in den Boden kontaminieren können.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes.

3.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzmaßnahmen wurden zum einen zur Eingrünung 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.

Das bestehende Pflanzgebot entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Eingrünung und Abschirmung des Betriebsgeländes zur freien Landwirtschaft wird in der Bebauungsplanänderung nicht übernommen. Die positive Firmenentwicklung wird sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen, so dass die Firma Albea langfristigen Erweiterungsbedarf hat, der sich weiter in Richtung Westen erstrecken wird und somit ein langfristiger, qualitätvoller Ausgleich nicht sichergestellt wäre. Eine Anpflanzung in diesem Bereich ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend. Stattdessen soll die Gehölzpflanzung an anderer Stelle in Schuttern in Zusammenhang mit weiteren ökologischen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. In diesem Bereich ist ein langfristiger Erhalt der Pflanzungen und durch die Kombination verschiedener Maßnahmen ein qualitätvoller ökologischer Ausgleich sichergestellt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen zur Anwendung kommen.

4.1 Dachgestaltung

Die Form der Dächer wird entsprechend der bereits realisierten und in den angrenzenden Gewerbegebieten ebenfalls möglichen Dachformen gewählt, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Gewerbegebiets ermöglicht wird.

Über diese Festsetzungen zur Dachform werden reflektierende Materialien als Dach- eindeckungsmaterialien ausgeschlossen, da diese sich nicht in die Umgebung und vorhandene Bebauung einfügen.

4.2 Standorte für Abfallbehälter

Die Festsetzungen zu den Standorten für Abfallbehälter bzw. ihrer Gestaltung dienen der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.3 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. Dementsprechend wird die zulässige Größe der Werbeanlagen begrenzt, so dass ein übermäßiges Inerscheintreten vermieden wird. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade mit Werbeanlagen zugedeckt werden, wird daher festgesetzt, dass die einzelne Werbeanlage am Gebäude nicht größer als 30 m², und die Werbeanlagen in der Summe nicht mehr als 20 % der zugehörigen Gebäudelänge aufweisen darf.

Auch die Größe und Höhe von Fahnen und Pylonen wird in Abhängigkeit der festgesetzten Gebäudehöhe begrenzt. Die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit schrillen oder wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Diese Festsetzungen wurden gewählt, um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden, zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Vor allem in Richtung Westen zur freien Landschaft ist ein behutsamer Übergang sicherzustellen, zumal die Eingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze wegfällt. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden daher beleuchtete Werbeanlagen in Richtung Westen ausgeschlossen.

4.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden gewählt, zum einen um zum öffentlichen Straßenraum ein angemessenes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets zu ermöglichen, zum anderen, um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, sich angemessen abzugrenzen. Dementsprechend wird die Höhe der Einfriedungen

gegenüber dem tatsächlich hergestellten Gelände begrenzt. Darüber hinaus wird zur Materialität der Einfriedungen bestimmt, dass bestimmte Materialien nicht zulässig bzw. mit Begrünung zu versehen sind.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern ange-dacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zu-lässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.6 Gestaltung von Freiflächen

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu ge-stalten.

4.7 Niederschlagswasser

Zur Entwässerung des Plangebiets werden Regelungen getroffen, die auf die Einhal-tung der geltenden Regelwerke verweisen bzw. die Anforderungen an den Entwässe-rungsantrag benennen.

5 KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca. 14.983 m ²
Geltungsbereich	ca. 14.983 m ²

6 UMWELTBERICHT / BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Die Bebauungsplanänderung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Er-gebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Mario Kappis aus Lahr-Sulz erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen 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 Beeinträchti-gungen der Umwelt.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde 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 Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Ein vollständiger Ausgleich für Pflanzen, Tiere und Lebensräume kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht hergestellt werden. Daher werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf Gemeindeflächen vorgesehen.

Zusätzlich sind CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung vorhandener Zauneidechsen im Erweiterungsbereich durchzuführen. Hierbei wird mit temporären und langfristigen Maßnahmen gearbeitet. Ausführliche Informationen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht inklusive artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu entnehmen.

7 ANHANG

- **Umweltbericht**
Mario Kappis
Lahr-Sulz, 11.05.2015



Friesenheim, den ~~11.05.~~ 08. JUNI 2015

Armin Roesner
Bürgermeister

fsp.stadtplanung *Bwz*

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

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Anlage:
Luftbild (Quelle: Bing Maps)

