

## INHALT

|     |                                                                                                                 |    |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | ALLGEMEINES .....                                                                                               | 2  |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                                                                        | 2  |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....                                                                | 2  |
| 1.3 | Flächennutzungsplan .....                                                                                       | 3  |
| 1.4 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....                                                                      | 4  |
| 2   | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....                                                                          | 6  |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                 | 6  |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                 | 7  |
| 2.3 | Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                  | 7  |
| 2.4 | Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen .....                                                          | 8  |
| 2.5 | Grünordnerische Festsetzungen / bedingtes Baurecht für den Artenschutz /<br>Anpflanzungen und Erhaltungen ..... | 8  |
| 3   | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....                                                                                  | 9  |
| 3.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....                                                                       | 9  |
| 3.2 | Werbeanlagen .....                                                                                              | 10 |
| 3.3 | Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....                                            | 10 |
| 3.4 | Einfriedungen .....                                                                                             | 10 |
| 3.5 | Niederspannungsfreileitungen .....                                                                              | 11 |
| 3.6 | Umgang mit Niederschlagswasser .....                                                                            | 11 |
| 4   | UMWELTBELANGE .....                                                                                             | 11 |
| 4.1 | Umweltbeitrag .....                                                                                             | 11 |
| 4.2 | Artenschutz .....                                                                                               | 11 |
| 4.3 | Hochwassergefahr .....                                                                                          | 12 |
| 5   | VER- UND ENTSORGUNG .....                                                                                       | 12 |
| 6   | BODENORDNUNG .....                                                                                              | 13 |
| 7   | KOSTEN .....                                                                                                    | 13 |
| 8   | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....                                                                                | 13 |

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Herbolzheim hat sich aufgrund der guten Lage mit Anschluss an die Autobahn A5, die Bundesstraße B3 sowie an die Rheintalbahn und der gleichzeitig geringen Entfernung zur Innenstadt ein attraktives Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt. Aufgrund von Hochspannungsleitungen, die in Nord-Süd-Richtung verlaufen, musste jedoch ein rund 150 m breiter Streifen weitgehend von baulichen Anlagen freigehalten werden. Eine der Hochspannungsleitungen wurde zwischenzeitlich stillgelegt, wodurch entlang der Allmendstraße die Möglichkeit zur Nutzung einer weiteren Bautiefe entsteht. Der Bereich wurde bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Birkenwald IV“ (Aufstellungsbeschluss 2017) berücksichtigt. Dieser umfasst die aufgrund des Leitungsverlaufs unbebauten Flächen zwischen dem Industriegebiet „Birkenwald“ im Westen (u.a. Breisgauallee und In der Fischau) und dem Gewerbe- und Industriegebiet West im Osten (u.a. Allmendstraße und Holzmattenstraße) von der Landesstraße L 111 im Norden bis zur Bleiche im Süden nahezu vollständig. Das Verfahren wird aufgrund der Gesamtgröße und der Vielzahl an zu betrachtenden Flächen nicht kurzfristig zu realisieren sein. Deshalb sollen für den kleinen Teilbereich (ca. 0,9 ha) unmittelbar westlich der Allmendstraße in einem abgetrennten Verfahren möglichst zügig Baurechte geschaffen werden, da in der Stadt nach wie vor ein hoher Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht. Darüber hinaus soll innerhalb der Fläche Baurecht für eine in Herbolzheim ansässige Spielhalle entstehen. Die Spielhalle an der Burgstraße muss verlegt werden, um dem glückspielrechtlichen Abstandsgebot (500 m zwischen zwei Spielhallen) nachzukommen. Die beiden bestehenden Spielhallen im Stadtgebiet sind weniger als 400 m voneinander entfernt, womit das Abstandsgebot nicht eingehalten werden kann.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Allmendstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Konkret sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmendstraße“ folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von gewerblichen Bauflächen im Innenbereich für bereits ortansässige sowie sich neu ansiedelnde Firmen und Betriebe und damit Erhalt und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen
- Ermöglichung der Verlagerung einer bestehenden Spielhalle im Sinne des Landesglückspielgesetz
- Ökonomische Erschließung durch Nutzung bestehender Straßen
- Integration des Gebiets in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der namensgebenden Allmendstraße und schließt damit an bereits bestehende Gewerbelagen (BPL „Industrie- und Gewerbegebiet West“) an. Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Straße In der Fischau und im Norden und Osten von Grünflächen begrenzt. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von ca. 0,9 ha und ist im nachfolgenden Luftbildausschnitt dargestellt:

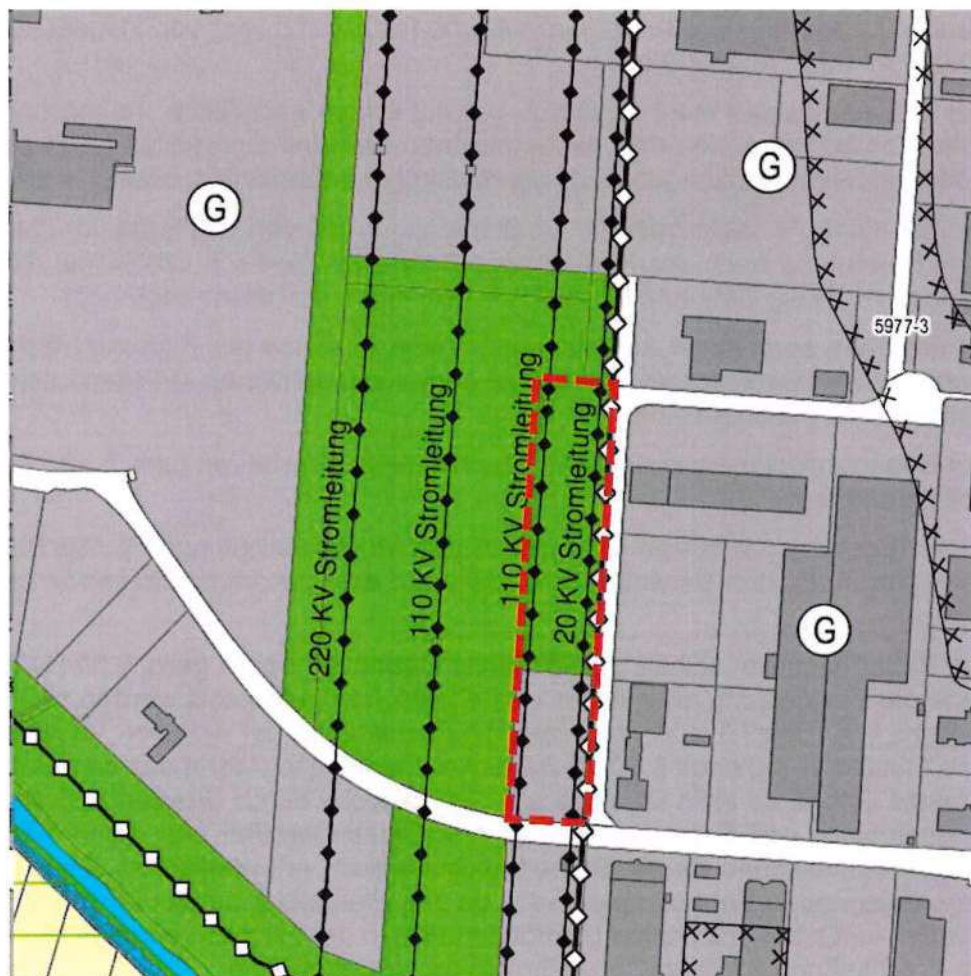


Luftbildausschnitt mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: WebGIS Herbolzheim 2023

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim ist das Gebiet in Teilen als gewerbliche Baufläche und in Teilen als öffentliche Grünfläche dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist auch noch die nicht mehr bestehende 20Kv-Stromleitung eingezeichnet.

Im Bebauungsplan wird die Fläche gesamthaft als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Der Bebauungsplan kann damit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen-Herbolzheim

#### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB vorgesehen. Im **beschleunigten Verfahren** können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das BauGB knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel, die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Die vorliegende Planung hebt nach Ansicht der Stadt deutlich auf die Entwicklung einer innerörtlichen Fläche ab, die lediglich aufgrund des Freileitungsverlaufs bis jetzt nur untergeordnet genutzt werden konnte und dennoch durch bestehende Straßen als vollständig erschlossen gilt. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Herbolzheim und die Hochspannungsleitungen sind als eine Zäsur im Siedlungskörper zu verstehen. Dies zeigt sich auch dadurch, dass der Siedlungsbereich westlich bis zur Autobahn A5 fortgesetzt wird. Durch die Planung wird der Siedlungsbereich zudem nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans wurde der Bereich bereits als gewerbliche Bauflächen vorgesehen und auch im noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Birkenwald IV“ sollte die Fläche als Gewerbefläche festgesetzt werden.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2)

BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: rd. 6.900 m<sup>2</sup>).

Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Der Bebauungsplan soll als **qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB** auch ohne die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen aufgestellt werden. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet bereits über zwei bestehende Straßen im Osten und Süden (Allmendstraße, In der Fischau) erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

#### **Verfahrensablauf**

|                                                              |                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 20.10.2022                                                   | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Allmendstraße“ gem. § 2 (1) BauGB.                           |
| 23.11.2023                                                   | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| 11.12.2023 –<br>12.01.2024                                   | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB                                                                                                        |
| Anschreiben<br>vom 07.12.2023<br>mit Frist bis<br>12.01.2024 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB                                                                                                               |
| 18.04.2024                                                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Allmendstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.         |

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) vorgesehen. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von klassischen Gewerbebetrieben. Mit der Entscheidung zur Festsetzung eines Gewerbegebiets wird an die bereits im direkten Umfeld bestehenden Nutzungen angeknüpft. Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass sich östlich der Freileitungszäsur vorwiegend klassische Gewerbebetriebe, Einzelhandelsnutzungen und sonstige Nutzungen angesiedelt haben und klassische Industriebetriebe sich eher in direkter Nähe zur Autobahn niedergelassen haben. So befinden sich im direkten Umfeld zum Plangebiet neben einem Logistikbetrieb und einem Bauunternehmen auch ein Einzelhandel für Pflanzen sowie ein Fitnessstudio. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets GE wird es nach Ansicht der Stadt somit auch nicht zu einer (weiteren) immissionsrechtlichen Einschränkung bestehender Betriebe im Umfeld kommen.

Im Gebiet wird die Ansiedelung von zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem<sup>1</sup> Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen, um das Einzelhandelskonzept der Stadt Herbolzheim gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Das Konzept 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 „Allmendstraße“ soll dieser Forderung gefolgt und ein Beitrag für eine positive Entwicklung des Einzelhandels innerhalb der Stadt geleistet werden. Zur Sicherung von kleineren Spielräumen für die Gewerbetreibenden soll davon abweichend dennoch der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig sein, wobei das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung und Montage am Ort stammen muss. Die Fläche dieses Verkaufs an letzte Verbraucher darf nicht mehr als 10% der jeweiligen Produktionsfläche des Gewerbebetriebs betragen und 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Zusätzlich soll ebenfalls der Verkauf von branchentypischen Randsortimenten auf einer kleinen Fläche (max. 10% der Verkaufsfläche der jeweiligen Produktionsfläche des Gewerbebetriebs, ebenfalls bis insgesamt max. 200 m<sup>2</sup>) zulässig sein. Unter dem Begriff „branchentypisch“ werden üblicherweise in der entsprechenden Branche angebotene, zentrenrelevante Sortimente verstanden. So können beispielsweise in einem Baumarkt (nicht zentrenrelevant) untergeordnet Zeitschriften zum Thema Handwerk (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. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Gewerbegebiet hingegen bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig.

Angesichts der ohnehin knappen Gewerbeflächen sowie der günstigen Standortlage weitab von Wohnlagen, werden die ansonsten zulässigen Nutzungen in den neueren Gewerbegebieten insgesamt stärker auf Gewerbebetriebe im engeren Sinne konzentriert: So werden Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente stellen eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente dar.

Vergnügungsstätten sollen entsprechend der BauNVO als Ausnahmen zulässig bleiben, wobei Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten sogar regelmäßig zulässig sein sollen, um die Umsiedelung der bestehenden Spielhalle planungsrechtlich zu sichern und damit dem Landesglücksspielgesetz mit der Einhaltung des Abstandsgebots Rechnung zu tragen.

Wohnungen für Betriebsleiter/-inhaber und Bereitschaftspersonen sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 bzw. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zulässig.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) und durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Die Angaben sind in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung enthalten.

Die im Plangebiet zugelassene Gebäudehöhe von 6 m ergibt sich durch die Lage unterhalb der Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn AG. Die Leitung ist am tiefsten Punkt gerade einmal 8,5 m über der Geländeoberkante. An anderer Stelle kann hingegen ein Abstand von bis zu 17 m gemessen werden. Unterhalb von Hochspannungsleitungen sind jedoch grundsätzlich Sicherheitsabstände einzuhalten. Dies wird in der Regel im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Leitungsträgers fixiert. Die im Bebauungsplan ermöglichte Höhenfestsetzung scheint auf der gesamten Fläche unterhalb der Leitung umsetzbar zu sein, kann auf der Ebene des Bebauungsplans jedoch nicht abschließend garantiert werden. Die Bauanträge sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Im Bebauungsplan wurden ausführliche Hinweise hierzu aufgenommen. Die Leitung wurde zur besseren Nachvollziehbarkeit durch das Vermessungsbüro Markstein vermessen und alle Leiterseile mit Höhen und Lage als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

In den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen können weitere Höhenpunkte entnommen werden. Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 6 m kann dennoch eine ausreichend große Ausnutzung der Bauflächen umgesetzt werden und die Allmendstraße als Erschließungsstraße beidseitig im Sinne einer Ausnutzung bestehender Infrastruktur genutzt werden. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Höhe der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die bestehenden Straßenhöhen sind nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen. Maßgebend für die Höhenfestsetzung ist immer die Straße, von welcher die Haupteerschließung (Zufahrt) erfolgt.

Neben der allgemeinen Vorgabe zu den Gebäudehöhen werden zusätzlich allgemeine Überschreitungen der (realisierten) Gebäudehöhen um bis zu 2 m für technisch bedingte Dachaufbauten (auf bis zu 10% der Dachfläche) und für Solaranlagen (ohne Flächenbegrenzung) in den Bebauungsplan ermöglicht, wenn dies mit den Hinweisen der Deutschen Bahn AG vereinbart werden kann.

Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit der Orientierungswert der BauNVO angewendet. Damit kann für die Gewerbetreibenden eine sehr gute Ausnutzung der gegebenen Bauflächen und damit eine wirtschaftliche sowie flexible Entwicklung der Betriebe ermöglicht werden.

## 2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet, ist im Gebiet mit recht großflächigen Baukörpern zu rechnen. Um den Gewerbetreibenden eine flexible und auf die jeweilige Betriebsart angepasste Gebäudeausgestaltung zu ermöglichen, wird als Bauweise die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese Bauweise

wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Baukörperlängen über 50 m erreicht werden dürfen.

Die in der Planzeichnung vorgegebenen Baugrenzen werden großzügig gefasst, um entsprechende Spielräume zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche zu sichern.

## **2.4 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen**

Garagen werden im Baugebiet auf das vorgegebene Baufenster beschränkt, um die hochbaulich stark in Erscheinung tretenden Anlagen zu bündeln und entlang der öffentlichen Flächen ein offenes und harmonisches Erscheinungsbild zu ermöglichen. Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze sowie allseitig offene Carports (z.B. zur Überdachung der Stellplätze mit PV-Anlagen) werden im Baugebiet hingegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Damit können die erforderlichen Stellplätze flächensparend und flexibel auf den Grundstücken untergebracht sowie die Verkehrssicherheit und die Umsetzung einer nachhaltigen Energieversorgung gefördert werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, sind entsprechend der Festsetzung zu Garagen nur innerhalb der zulässig. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig. So kann sichergestellt werden, dass z.B. Energiekonzepte auch zu einem späteren Zeitpunkt optimal umgesetzt werden können.

## **2.5 Grünordnerische Festsetzungen / bedingtes Baurecht für den Artenschutz / Anpflanzungen und Erhaltungen**

Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels werden mehrere Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert. Die einzelnen Festsetzungen werden nachfolgende erläutert und begründet:

Im Laufe der Jahre kann es vorkommen, dass sich an Gebäudefassaden Algen und Pilze ansiedeln, welche als grau-grünlicher bis schwarzer Belag sichtbar werden. Obwohl diese Verschmutzungen keine bauphysikalischen Auswirkungen auf die Gebäude haben, wird oftmals versucht den Bewuchs durch biozidhaltige Fassadenfarben vorzubeugen. Der Einsatz der Biozide belastet jedoch nachweislich Mensch und Umwelt. Die chemischen Stoffe werden bei Regen von der Fassade gewaschen und gelangen in den Boden und das Grundwasser, wodurch die Wasserqualität beeinträchtigt und Lebewesen geschädigt werden. Aus diesem Grund wird die Verwendung von Fassadenfarben und -putzen, die mit Bioziden jeglicher Art angereichert sind, im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Beleuchtungsanlagen im Plangebiet sind grundsätzlich artenfreundlich auszuführen, was durch die Vorgabe der Lichtfarbe und des Spektralbereichs sowie der Ausgestaltung der Leuchten gesichert wird.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, um zumindest ein geringes Maß an Wasserdurchlässigkeit und damit Bodenfunktionen im Baugebiet zu erhalten.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf min. 50% der Gesamtdachflächen der Haupt- und Nebengebäude entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Gleichzeitig ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der Gebäude in die angrenzende Landschaft. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen wird dabei seitens der Stadt Herbolzheim ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Energieeffizienz der regenerativen Anlagen (Kühlung der Anlagen durch die Begrünung unterhalb von Solaranlagen) sowie die Gebäudeenergiebilanz gesteigert und damit weitere ökologische Vorteile generiert werden können.

Als weitere Maßnahme wird eine Begrünung der Wandflächen von Hauptgebäuden festgesetzt. Gerade in Gewerbegebieten gibt es durch die Bauweise von Betriebsgebäuden große ungenutzte Wandflächen, die sich für eine Begrünung sehr gut eignen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Fassadenflächen von Hauptgebäuden zu min. 20% zu begrünen sind. Der Nachweis der Begrünung kann dabei auch auf ausgewählte Fassaden beschränkt werden, solange die Gesamtfläche der Begrünung die 20% der gesamten Fassadenflächen nicht unterschreitet. Die Begrünung kann bodengebunden durch Schling- und Kletterpflanzen, troggebunden und/oder wandgebunden mit Stauden, Gräsern, Farnen, Kleingehölzen, Kletterpflanzen und/oder Moosen erfolgen. Als weitere Möglichkeit ist statt einer direkten Fassadenbegrünung auch die Schaffung einer geschlossenen Vegetationsfront vor der zu begrünenden Wand zulässig. Auch eine Kombination verschiedener Begrünungssysteme ist denkbar. Die verschiedenen Möglichkeiten einer Fassadenbegrünung werden in der nachstehenden Abbildung schematisch dargestellt.



Quelle: eigene Darstellung 2022

Durch eine Fassadenbegrünung können ähnliche Vorteile wie bei einer Dachbegrünung erzielt werden. Zudem können beide Begrünungsmaßnahmen die Energiebilanz von Gebäuden verbessern und bieten damit auch bautechnische Vorteile. Durch die Begrünung kann eine übermäßige Aufheizung der Fassaden im Sommer und ein Wärmeverlust im Winter verhindert werden und kann das Mikroklima positiv beeinflussen. Darüber hinaus sorgt die Begrünung für eine Luftreinigung, -befeuchtung und absorbiert Lärmimmissionen und bietet somit auch gesundheitliche Vorteile. Auch können Begrünungssysteme bspw. für die Reinigung von Grauwasser oder die Gewinnung von Biomasse genutzt werden und bieten zuletzt auch gestalterisch einen Mehrwert.

Gebäude dürfen zum Schutz des Grundwassers nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand gegründet werden. Unter dem höchsten Grundwasserstand sind die baulichen Anlagen wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets werden ebenfalls Festsetzungen aufgenommen. Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder zwei große Sträucher zu pflanzen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine passende Pflanzliste vorgegeben.

### 3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachgestaltung soll einheitlich erfolgen und es werden flache bzw. flachgeneigte Dächer zwischen 0 und 10° Dachneigung festgesetzt. Flachdächer bieten dabei aus funktionaler sowie gestalterischer Sicht großes Potential (5. Fassade) in

Gewerbegebieten. Zur Gestaltung sowie zur Sicherung ökologischer Vorteile (s. dazu vorheriges Kapitel) wird eine Dachbegrünung auf 50% der Flächen festgesetzt. Die zwischenzeitlich gem. des Klimaschutzgesetzes erforderliche Aufbringung von Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auch in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind auf allen Dächern sowie an den Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude) sowie über Stellplätzen zulässig, wobei eine blendarme Ausführung festgesetzt wird.

### **3.2 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan werden zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes Werbeanlagen eingeschränkt. Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig sollen die Gewerbetreibenden auch gewisse Spielräume hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Werbeanlagen eingeräumt werden. Die Festsetzungen wurden gegenüber dem bereits bestehenden Gewerbegebiet im Osten etwas strenger gefasst; auch da Vergnügungsstätten im Plangebiet als Ausnahme bzw. eine Spielhalle zulässig und die Werbung auf ein vertragliches Maß beschränkt werden soll.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 10 m<sup>2</sup> der jeweiligen Fassadenfläche bzw. Gebäudeseite einnehmen und dürfen die jeweils realisierte Gebäudehöhe nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen sollen grundsätzlich nur untergeordnet zulässig sein, weshalb diese nochmals deutlicher eingeschränkt werden. So darf pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6 m und einer Ansichtsfläche von 5 m<sup>2</sup> errichtet werden. Sollten auf einem Grundstück beispielsweise mehrere Betriebe Platz finden, so müssten diese insbesondere die freistehende Werbeanlage gemeinsam planen und umsetzen. Darüber hinaus sind die Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit können mögliche Störungen des Verkehrs eingedämmt werden.

Die Gestaltung der Werbeanlagen wird gesteuert, 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.

### **3.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sind, unterstützt auch in Gewerbegebieten eine Erhöhung der gestalterischen Qualität des öffentlichen Raums und trägt darüber hinaus zu einem besseren Lokalklima, einem behutsamen Umgang mit der Qualität und der Funktion der Böden sowie des Grundwassers bei.

### **3.4 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen 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 2 m 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.

### **3.5 Niederspannungsfreileitungen**

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Im Plangebiet ist insgesamt mit einem gut versickerungsfähigen Boden zu rechnen, weshalb für die privaten Grundstücken eine dezentrale Versickerung festgesetzt wird. Die Versickerung kann dabei breitflächig in Mulden und/oder in Mulden-Rigolen-Systemen erfolgen. Dabei ist das Wasser zum Schutz des Grundwassers über eine belebte Bodenzone oder bei Rigolen auch über entsprechende Bodenfilter zur Versickerung zu bringen. Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig, wobei die Nutzung bei der Berechnung des benötigten Muldenvolumens nicht abgezogen werden darf.

Durch die Festsetzung kann eine Überlastung der bestehenden Kanalisation verhindert und ein wichtiger Beitrag für den Erhalt der lokalen Grundwasservorkommen geleistet werden.

## **4 UMWELTBELANGE**

### **4.1 Umweltbeitrag**

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB). Diese Belange werden in einem Umweltbeitrag durch das Büro faktorgruen aus Freiburg behandelt, welcher den Unterlagen beiliegt.

### **4.2 Artenschutz**

Durch das Büro faktorgruen wurde neben dem Umweltbeitrag auch eine artenschutzrechtliche Relevanz- und darauffolgend eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigten, dass für Brutvögel und Reptilien ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit nicht hinreichend ausgeschlossen werden konnten.

Die Bestandserhebungen ergaben, dass der Bluthänfling und die Klappergrasmücke im direkten Umfeld des Plangebiets Brutstätten haben und im Plangebiet fünf Mauereidechsen sowie eine Zauneidechse nachgewiesen werden konnten. Um zu verhindern, dass durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, sind deshalb geeignete Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereichs) umzusetzen. Für die Maßnahmen wurde bereits eine geeignete Fläche direkt südlich des Plangebiets ausgewählt. Die Maßnahmen sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführt und werden zusätzlich als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 4.3 Hochwassergefahr



Überflutungstiefen bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: LUBW 2023

Für einen Großteil des Plangebiets besteht laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarte eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes  $HQ_{\text{extrem}}$ ).

Das bedeutet, dass das Gebiet in seltenen Fällen durch Hochwasser betroffen sein kann. Für den Bereich kann im Durchschnitt mit Überflutungstiefen zwischen 0 und 50 cm gerechnet werden (s. Abbildung links). Darüber hinaus liegt das Plangebiet auch im „geschützten Bereich bei  $HQ_{100}$ “. Das heißt, dass es bei einem  $HQ_{100}$  zu Überflutungen

im Baugebiet kommen kann, wenn die Hochwasserrückhaltebecken am Bleichbach und Kirnbach keine Funktion hätten oder die Bleichbachdämme im Bereich der Ortslage brechen würden.

Das Plangebiet soll vorwiegend der gewerblichen Nutzung vorgehalten werden, sodass nur in geringem Ausmaß mit Wohnnutzungen zu rechnen ist. Damit kann eine Gefahr für Leben und Gesundheit bereits auf ein Minimum reduziert werden. Die Überflutungstiefen werden zudem auf das aktuelle Geländeniveau prognostiziert (ca. 171, 1 m ü. NHN), wobei sich die Allmendstraße im Osten bereits auf einer Höhe von rd. 172 m ü. NN befindet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenfestsetzungen wird die Höhe der Straße als unteren Bezugspunkt ansetzen, weshalb davon auszugehen ist, dass die Erdgeschosse überwiegend auf Straßenniveau zum Liegen kommen werden und damit ein Großteil der Überflutungsgefahr bereits durch die ermöglichten Höhen ausgeräumt werden kann.

Im Bebauungsplan wird zur Verhinderung von erheblichen Sachschäden bzw. Schäden an baulichen Anlagen sowie zum Schutz von Leben und Gesundheit auf die bestehende Lage innerhalb eines Risikogebiets hingewiesen und eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

#### 5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Strom, Trink- bzw. Abwasser kann durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Für die privaten Baugrundstücke ist für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswassers eine Versickerung vorgesehen, wobei dies dezentral auf jedem Baugrundstück erfolgen soll.

**6 BODENORDNUNG**

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

**7 KOSTEN**

Der Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans sind bereits im Haushalt der Stadt Herbolzheim berücksichtigt.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

|                                |            |                            |
|--------------------------------|------------|----------------------------|
| Gewerbegebiet GE               | ca.        | 8.640 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe / Geltungsbereich</b> | <b>ca.</b> | <b>8.640 m<sup>2</sup></b> |

Herbolzheim, den 17. 05. 24

  
Thomas Gedemer  
Bürgermeister



**fsp.stadtplanung** *Ehly*  
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser