

Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	3
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4	PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN	5
4.1	Verfahrensdaten Bebauungsplan.....	5
4.2	Verfahrensdaten Flächennutzungsplan.....	5
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen als Nebengebäude.....	9
6.4	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	9
6.5	Bauweise	10
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen	10
6.7	Externe Ausgleichsmaßnahmen	10
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
7.1	Gestaltung baulicher Anlagen	11
7.2	Werbeanlagen, Antennen und Niederspannungsleitungen.....	11
7.3	Einfriedungen und Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke.....	12
8	UMWELTBELANGE/GRÜNORDNUNG	12
9	KLIMASCHUTZ	12
10	ERSCHLIEßUNG.....	13
11	VER- UND ENTSORGUNG	13
11.1	Schmutzwasser	13
11.2	Niederschlagswasser.....	13
12	GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	14
13	KONTAMINierter ERDAUSHUB	15
14	LÄRMEMISSIONEN	15
15	HOCHWASSERSCHUTZ	16
16	BODENORDNUNG	16
17	KOSTEN.....	16
18	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	16

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet „Brühlmatten“ am westlichen Eingangsbereich zu erweitern, um insbesondere dem dringenden Flächenbedarf der dort ansässigen Fa. Hekatron gerecht zu werden.

Die Firma Hekatron mit Hauptsitz in Sulzburg ist eine der weltweit führenden Betriebe in der Herstellung von Brandmeldesystemen und wurde bereits mehrmals als eine der besten deutschen Arbeitgeber ausgezeichnet. Derzeit zählt die Firma über 800 Beschäftigte, wobei diese Zahl in den nächsten Jahren auf ca. 1.000 aufgestockt werden soll. Damit ist Hekatron mit Abstand der größte Arbeitgeber in Sulzburg und der näheren Umgebung.

Aufgrund der derzeit hervorragenden wirtschaftlichen Auftragslage, beabsichtigt die Firma sich in Richtung Norden zu erweitern. Hierzu wurde aktuell ein detaillierter Masterplan erarbeitet, welcher sukzessive die bauliche Entwicklung bis in das Zieljahr 2025 steuern soll.

Hintergrund dieser Erweiterung ist, dass in den letzten Jahrzehnten durch stetige Um- und Erweiterungsmaßnahmen innerhalb des jetzigen Betriebsgeländes die baulich möglichen Kapazitäten völlig ausgeschöpft sind. Als eine der letzten Maßnahmen wurde eine Erweiterung der bestehenden Betriebshalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 486 in südwestliche Richtung realisiert. Hierzu war es notwendig, den Bebauungsplan „Betberger Straße“ mit Satzung vom 13.03.2014 zu ändern.

Die Stadt Sulzburg begrüßt und unterstützt dieses Vorhaben grundsätzlich, da es ein wichtiger Baustein der Gesamtinfrastruktur darstellt. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat der Stadt Sulzburg in der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung am 07. April 2016 mehrheitlich für die geplante Erweiterung ausgesprochen.

Durch die geplante Erweiterung wird der südliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes „SO Campingplatz Kuttelacker“ tangiert.

Geplant ist, diesen Teilbereich in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Dies wird bei der Beschlussfassung und der Satzung entsprechend berücksichtigt.

Einbezogen in den Geltungsbereich wird auch das Areal mit dem ehemals betriebseigen genutzten Tennisplatz, welches im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt ist. Im Rahmen einer bereits durchgeführten punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieser Bereich zukünftig als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hekatron“ werden nach derzeitigem Planungsstand folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen gewerblich geprägten Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Sulzburg
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine stadt- und landschaftsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freibereichen
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen

Das Gebiet wird im vorliegenden Fall durch einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert. Es kommt daher ein sogenanntes zweistufiges Verfahren mit Umweltprüfung zur Anwendung, bei dem die Gemeinde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist (Scoping).

2 LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Eingangsbereich von Sulzburg und wird begrenzt:

Im Nordosten durch die Kreisstraße K 4941 (Brühlmatten); Im Südosten durch Gewerbe- und Wohnbebauung; Im Südwesten durch die Kuttelgasse bzw. freie Landschaft und im Nordwesten durch den Campingplatz und das Sportgelände des SV Sulzburg.

Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich.

Lageplan mit Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes und der bestehenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)

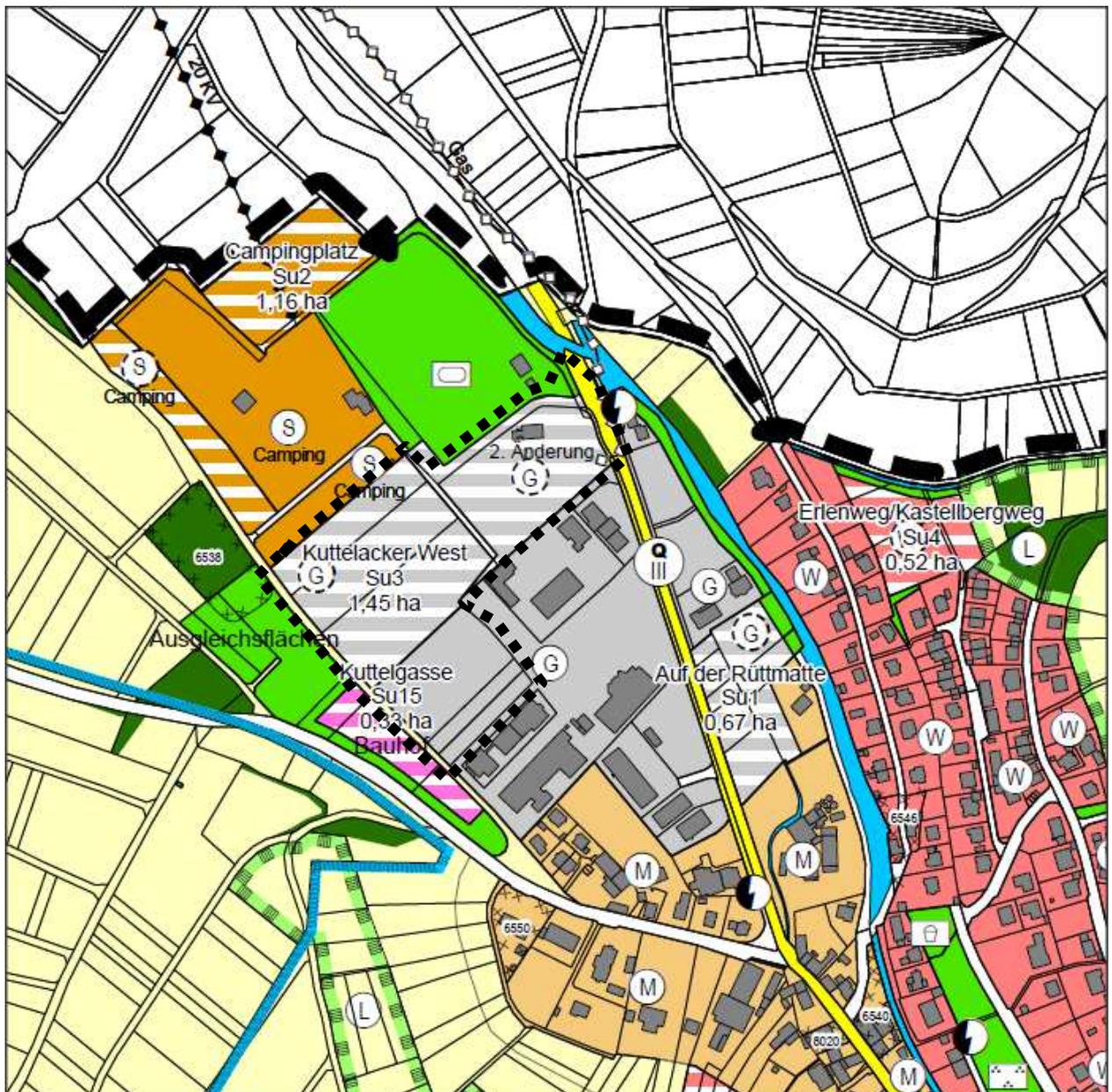


3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler vom 03.05.2010 (Feststellungsbeschluss) im südlichen Teilbereich als Gewerbefläche (G), im nordwestlichen Teilbereich als Entwicklungsfläche für Gewerbe (Su3) und im nordöstlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportflächen“ dargestellt.

Dieser Teilbereich ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht entwickelt. Aus diesem Grund wurde der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich geändert. Der Feststellungsbeschluss durch den Gemeindeverwaltungsverband erfolgte in der Verbandsversammlung am 04. April 2016. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit 2. Änderung (ohne Maßstab)



4 PLANUNGSRECHTLICHES VERFAHREN

4.1 Verfahrensdaten Bebauungsplan

12.05.2016	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg fasst Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
12.05.2016	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg beschließt die Frühzeitige Beteiligung mit „Scoping“ durchzuführen.
___.__.____ bis ___.__.____	Anhörung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB.
___.__.____ bis ___.__.____	Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
___.__.____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit Umweltbericht.
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom ___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.
___.__.____	Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Hekatron“ als Satzung gem. § 10 (1) BauGB.

4.2 Verfahrensdaten Flächennutzungsplan

25.11.2014	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
10.12.2014 bis 13.02.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
07.01.2015 bis 13.02.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.

- 23.11.2015 Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage.
- 04.01.2016 bis 05.02.2016 Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
- 01.12.2015 bis 05.02.2016 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- 04.04.2016 Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss für die 2. Flächennutzungsplanänderung.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Anschließend an die bereits bestehenden Betriebsgebäude ist ein Gebäudekomplex mit insgesamt drei modernen, zeilenartigen Verwaltungsgebäuden geplant, welche drei bis vier Geschosse erhalten und so die umgebende Hügellandschaft nachzeichnen. Die Gebäude werden durch eine durchgängige Erdgeschosebene miteinander verbunden und sind so angeordnet, dass sie sich fingerartig zur freien Landschaft nach Südwesten gliedern und Durchblicke von der Betberger Straße zum Kastellberg zulassen. Nördlich an diese Bebauung angrenzend, entsteht zum bestehenden Campingplatz ein Parkhaus mit insgesamt vier Parkebenen. Die Zufahrt zu diesem Gebäude erfolgt von der Straße „Sonnmatt“ im Nordosten und die Abfahrt über die „Kuttelgasse“ im Südwesten. Als Puffer zwischen Campingplatz und dem geplanten Gewerbegebiet dient eine ca. 24,0 m breite, bereits angelegte Grünzone mit Steinschüttungen und einer Strauchpflanzung, welche als ökologische Ausgleichsfläche insbesondere für Eidechsen dient. Zusätzliche offene Stellplätze entstehen zwischen den geplanten Verwaltungsgebäuden und dem angrenzenden Gewerbebetrieb. Ein weiteres Betriebsgebäude in Form eines dreigeschossigen Hochregallagers mit Zufahrt direkt von der Kreisstraße entsteht nordöstlich des Parkhauses.

Sämtliche geplanten Gebäude werden nach dem aktuell erforderlichen Energiestandard erstellt und sollen in identitätsstiftender Weise mit Ausnahme des Parkhauses einem begrünten Flachdach sowie in Teilen mit einer Fassadenbegrünung gestaltet werden.

Geplant ist, die Freiflächen zwischen den Gebäuden, sofern sie nicht für die interne Erschließung und Parkplatz genutzt werden, als Kommunikations- bzw. Aufenthaltsbereich insbesondere für die Mitarbeiter u.a. mit Bäumen hochwertig zu gestalten.

Masterplan mit den einzelnen Entwicklungsabschnitten Büro Thratnigg (Ohne Maßstab)



6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgesetzt, wobei nach den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß den speziellen örtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung differenziert wird. Insbesondere sollen in diesem Gewerbegebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Tankstellen und KFZ-Lagerplätze werden ausgeschlossen, da diese mit der oben beschriebenen Gebietscharakteristik nicht vereinbar sind. Zudem können von diesen Nutzungen erhöhte Emissionen ausgehen (Verkehr, Geruch etc.) die an dieser Stelle, auch im Hinblick auf die nahe gelegenen Wohngebiete und den Stadtkern nicht gewünscht sind. Unter KFZ-Lagerplätze zählen Plätze und Stellen zum dauernden und vorübergehenden Lagern von KFZ jeglicher Art.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale aller Art, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind aus folgenden städtebaulichen Gründen im Gebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Sicherung der Gewerbeflächen für den dringenden Bedarf ortsansässiger Betriebe
- Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen (Trading down-Effekt) sowie
- Vermeidung zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs mit den damit verbundenen Problemen.

Zur Stärkung des Stadtkerns von Sulzburg und um negative raumordnerische Auswirkungen zu verhindern, sind selbständige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig. Es soll jedoch die Möglichkeit geboten werden, dass Waren an Ort und Stelle verkauft werden können. Deshalb sind ausnahmsweise unselbständige Verkaufsstätten zugelassen, wenn sie einem produzierenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. D.h. dass die auf dem Grundstück selbst hergestellten Waren nachweislich mindestens 70% der Verkaufsfläche einnehmen müssen und im Umkehrschluss die nicht auf dem Grundstück hergestellten Waren auf 30% der Verkaufsfläche begrenzt werden. Die absolute Obergrenze der Verkaufsfläche einer unselbständigen Verkaufsstätte darf 100 m² nicht überschreiten.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen mit der angestrebten Gebietscharakteristik, nämlich einer geplanten Gewerbegebietserweiterung, nicht vereinbar ist.

Schank- und Speisewirtschaften sollen prinzipiell ausgeschlossen werden. Gründe hierfür sind, dass zum einen die Flächen für einen Gewerbebetrieb gesichert und zum anderen die bestehenden Betriebe insbesondere im historischen Stadtkern geschützt werden sollen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bauliche Umgebung andererseits zu berücksichtigen.

Durch die vorgesehenen Regelungen zu Trauf- und Gebäudehöhen, welche über NN festgesetzt werden, soll dem hochbaulichen Konzept Rechnung getragen werden und gleichzeitig eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

Gemessen wird die festgesetzte Traufhöhe bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 6° bis 15° am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe wird bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 6° bis 15° und bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0° bis 5° gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

Zur Gewährleistung der technischen Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) die jeweilige maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Die Gebäudehöhe darf auch durch Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

6.3 KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen als Nebengebäude

Zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und zur Sicherung unversiegelter Grünflächen werden für Carports- und Garagen entsprechende Regelungen getroffen. So sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Zur Klarstellung sind Carports definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Aus gleichen Gründen sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Diese dürfen jedoch eine Gebäudehöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet dass sich diese Nebengebäude im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in diesen Bereich von Sulzburg in positiver Weise einfügen.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, werden für offene KFZ-Stellplätze keine spezifischen Regelungen für notwendig erachtet. Diese sind daher im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der privaten Grünflächen zulässig.

Technisch erforderliche Nebenanlagen wie die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein.

6.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Für das gesamte Gewerbegebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Diese Ausnutzung bewegt sich gem. § 17 Abs. 1 BauNVO an der Obergrenze im Zusammenhang mit der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet und wird an dem Standort auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als angemessen erachtet.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Erhöhung wird an diesem Standort als angemessen erachtet, da eine zusätzliche private Grünfläche im Plangebiet festgesetzt wird, welche als Ausgleich herangezogen werden kann. Vor diesem Hintergrund werden durch diese Erhöhung keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt erwartet.

6.5 Bauweise

Aufgrund der besonderen baulichen Anforderungen an die geplanten, gewerblichen Nutzungen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen, wobei auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Diese Regelung wird an diesem Standort auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als angemessen angesehen.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind innerhalb des Plangebietes verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen vorgesehen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Pkw-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Schotterrasen, Drainpflaster) auszubilden. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

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

Aufgrund des zu erwartenden Schichtwassers bzw. hoch anstehenden Grundwassers sind zum Schutz der Gebäude bzw. des Grundwasserkörpers in den Boden einbindende Gebäudeteile (z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragengeschosse) auftriebssicher und wasserdicht auszuführen.

Damit die öffentliche Außenbeleuchtung keine Gefahr für Insekten darstellt, sind nur LED-Leuchten zulässig.

Die vorgesehenen Regelungen zu Pflanzgeboten sollen insbesondere zu einer angemessenen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gerade hier am Ortseingang zur angrenzenden freien Landschaft von Sulzburg beitragen.

6.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da der Eingriff in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Auf den an das Plangebiet im Südwesten angrenzenden Grundstücken Flst. Nrn. 1031 bis 1034 sind aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die betroffenen Arten Zauneidechse, Haussperling und Star auf einer Gesamtfläche von 9.998 m² vorgesehen.

Weitere Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden sowie Arten und Biotope werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung konkretisiert und zur Offenlage entsprechend dargestellt.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Plangebiet werden Festsetzungen getroffen insbesondere zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten sowie zu Werbeanlagen. Diese Festsetzungen dienen der gestalterischen Integration der neuen Gebäude in die bauliche und landschaftliche Umgebung.

7.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften sollen dazu dienen, dass sich die geplanten Gebäude insbesondere in die vorhandene Topografie und das Landschaftsbild in positiver Weise einfügen. So sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° geplant, wobei Dächer bis 5° Dachneigung bis zu 80% extensiv begrünt werden müssen. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 20 cm betragen. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus. Zudem kann das anfallende Niederschlagswasser wirkungsvoll gedrosselt werden.

Gebäude mit einer Dachneigung von 6° bis 15° sind ebenfalls extensiv zu begrünen oder in einer rotbraunen bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung auszuführen. Dabei sind beide Seiten des Daches in einem Material und Farbe auszuführen.

Zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes sind im Plangebiet Dachaufbauten wie Gauben und Negativgauben nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Dachaufbauten wie Anlagen für die Technik und zur Gewinnung von Sonnenenergie. Diese sind im gesamten Plangebiet zugelassen und dürfen die Gebäudehöhe um 2,50 m überschreiten.

Zudem werden Materialien wie Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende Materialien nicht zugelassen, um negative Erscheinungsformen in der Dachlandschaft zu vermeiden.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung der Carports, Garagen und Nebengebäude orientieren sich an den Festsetzungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude. Hierdurch soll eine optimale bauliche Integration in die umgebende Bestandsbebauung gewährleistet werden.

Aus ortsgestalterischen Gründen bzw. da das Plangebiet im Süden und Westen direkt an die offene Landschaft angrenzt, werden glänzende Fassaden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Um eine positive Gesamtwirkung der Fassaden im Zusammenhang mit der Dachbegrünung zu erhalten, sind mindestens 5% der Fassadenflächen zu begrünen.

7.2 Werbeanlagen, Antennen und Niederspannungsleitungen

Zum Schutz der umgebenden Bebauung sowie der sensiblen Lage am nördlichen Ortsrand von Sulzburg, werden Werbeanlagen an Gebäuden und Gebäudeteilen nur bis zu einer Einzelgröße von jeweils 10,5 m² (Euronorm) zugelassen. Diese dürfen eine Länge von maximal 25% der jeweiligen Fassadenlänge aufweisen und die maximale Traufhöhe bzw. bei Flachdachgebäuden die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Um einen Werbewildwuchs geraden entlang der öffentlichen Straßen zu vermeiden, müssen freistehende Werbeanlagen zu diesen Verkehrsflächen bzw. Gehwegen grundsätzlich einen Abstand von 5,0 m –gemessen ab Hinterkante Bordstein– einhalten. Die Flächengröße wird dabei auf maximal 6,0 m² und eine maximale Höhe von 10,0 m festgesetzt.

Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbungen sind im gesamten Plangebiet zum Schutz der umgebenden Bebauung und der sensiblen Landschaft ausgeschlossen.

Aus gleichen Gründen wie bei Werbeanlagen ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen. Zudem müssen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

7.3 Einfriedungen und Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzungen der Einfriedungen der Grundstücke orientieren sich an der baulichen Umgebung der bestehenden Gewerbegebiete. Um eine einheitliche Gestaltung gewährleisten zu können, wird deshalb die Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße (Brühlmatten/K 4941) auf 2,0 m begrenzt, sofern diese kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen. An den anderen Grundstücksgrenzen richtet sich die Höhe der Einfriedungen grundsätzlich nach den Bestimmungen des Nachbarschutzrechts für Baden-Württemberg.

Zudem sind Maschendraht- und Drahtzäune zum Schutz des Stadtbildes nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist als ortsuntypisches Material nicht zugelassen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind unbebaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

8 UMWELTBELANGE/GRÜNORDNUNG

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

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wird ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen.

Der vollständige Entwurf des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde zum Verfahrensschritt der Offenlage erstellt und entsprechend beigefügt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

9 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes insbesondere auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine sinnvolle bzw. erforderliche Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

Durch die Festsetzung, dass Anlagen die der regenerativen Energiegewinnung dienen auf allen Dächern explizit zugelassen werden, der Dachbegrünung bei Flachdächern von Hauptgebäuden, dem Erhalt und Pflege von Grünflächen sowie der Neupflanzung von Bäumen, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

10 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist direkt an die Kreisstraße K 4941 (Brühlmatten) an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden.

Die Andienung zum geplanten Hochregallager für größere LKW`s soll direkt über diese Straße erfolgen. Die erforderlichen Schleppkurvenradien werden derzeit geprüft. Ggf. sind kleinere Umbaumaßnahmen erforderlich.

Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus insbesondere für Mitarbeiter soll zukünftig über die Straße „Sonnmatt“ und die Abfahrt im Einbahnverkehr über die Straße „Kuttelgasse“ erfolgen.

Eine weitere, untergeordnete Zufahrtmöglichkeit für kleinere Lieferfahrzeuge mit Wendemöglichkeit im Bereich des geplanten Vertriebsgebäudes V6 erfolgt ebenfalls über die „Kuttelgasse“.

Eine offene Stellplatzzone soll östlich der geplanten Vertriebsgebäude insbesondere für Kurzparker und Besucher entstehen. Die Zufahrt erfolgt wie zur Tiefgarage über die Straße „Sonnmatt“.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Schmutzwasser

Vorgesehen ist, das anfallende Schmutzwasser in die vorhandene Kanalisation der Straße „Brühlmatten“ (K 4941) einzuleiten.

11.2 Niederschlagswasser

Im Zusammenhang mit der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde durch das Ing. Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH in Endingen eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im Plangebiet insgesamt vier Untergrundeinheiten auftreten können:

1. Anthropogene Auffüllungen

Diese Auffüllungen sind für eine Regenwasserversickerung aufgrund ihrer ungleichmäßigen Verteilung und Zusammensetzung für eine Niederschlagswasserversickerung ungeeignet.

2. Bindige Deckschichten aus Löss und Hanglehm

Die bindigen Deckschichten mit Tonanteilen liegen nach ATV-Arbeitsblatt 138 außerhalb des versickerungstechnisch relevanten Bereichs und sind daher für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet.

3. Schwarzwaldkiese

Die schluffig, sandigen schwarzwaldkiese sind für eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich geeignet.

4. Tone (Streifige Mergel)

Die Tone sind aufgrund ihres extrem hohen Feinkornanteils für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet.

Gemäß diesen Vorgaben wurde durch das Ingenieurbüro Himmelsbach und Reichert in Müllheim eine Entwässerungskonzeption erarbeitet.

Im Ergebnis werden die Untergrundverhältnisse für eine Regenwasserversickerung als ungünstig eingeschätzt. Hinzu kommen die topografischen Verhältnisse und fehlende Grünflächen, da das Plangebiet zu fast 100% versiegelt wird.

Es wird deshalb empfohlen, die unvermeidbare Flächenversiegelung und die daraus resultierende Abflussveränderung durch abflussmindernde Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

Es wurde nachgewiesen, dass die ursprünglich berechnete Einleitungsmenge in die Vorflut von 841,7 l/s nicht erreicht und mit dem errechneten künftigen Wert von 693,7 l/s deutlich unterschritten wird.

Bei der Entwässerung der geplanten LKW-Lade- und Umschlagplätze sind ggf. entsprechende Abscheideanlagen vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist für alle Verkehrsflächen nach dem Bewertungsverfahren gem. den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsbereichen“ die Behandlungsbedürftigkeit des zukünftig einzuleitenden Regenwassers in den Sulzbach genauer zu prüfen.

Das Entwässerungskonzeption wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung mit dem Landratsamt FB 430/440 entsprechend abgestimmt.

12 **GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNG**

Zur Ermittlung der Boden- und hydrogeologischen Verhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH in Edingen ein objektbezogener Bericht erstellt.

Dieser kommt zu folgenden Ergebnissen:

In den bindigen Deckschichten (Lösse, Auenlehme) können Schichtwasserkörper ausgebildet sein, deren Wasserführung wesentlich von der Niederschlagsituation abhängt.

Im Bereich des geplanten Hochregallagers im Nordosten des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die Grundwasserhöchststände nahe der Geländeoberkante liegen. Die geplanten Bauwerke wie Parkhaus und Verwaltungsgebäude im Nordwesten bzw. im Südwesten des Plangebiets gründen oberhalb des Bemessungswasserspiegels.

Aufgrund der auftretenden Schichtwässer in den bindigen Deckschichten im Südwestlichen bzw. nordwestlichen Teil des Plangebiets und der hohen Grundwasserstände im Nordosten des Plangebiets sind entsprechende Abdichtungen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden die Grundwasserverhältnisse auf Bebauungsplanebene nochmals geprüft und mit dem FB 430/440 abgestimmt. Ggf. sind zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

13 KONTAMINierter ERDAUSHUB

Das Plangebiet liegt teilweise im Schwemmfächer des Sulzbachs. Durch diese Lage ist, bedingt durch historische Bergbautätigkeit, mit erhöhten Schermetallbelastungen zu rechnen. Hierzu wurden durch das Ing. Büro IFU in Heitersheim im gesamten Plangebiet Bodenproben entnommen und auf deren Schwermetallgehalt hin untersucht. Eine entsprechende Bewertung wurde durch das Ing. Büro Klipfel Lenhardt Consult GmbH wie folgt vorgenommen:

- Die Schwarzwaldkiese zeigen eine extrem hohe Belastung mit Blei auf. Das Material ist der Zuordnungsklasse Z 2 einzustufen. D.h., dass eine Verwertung nicht möglich ist. Um den Entsorgungsweg zu klären, sind weitere Analysen nach Deponieverordnung durchzuführen. Hierzu sollten jedoch Mischproben aus den jeweiligen Baufeldern hergestellt werden.
- Die Lössе zeigen eine erhöhte Belastung mit Arsen. Dieses Material ist der Zuordnungsklasse Z 1.1 einzustufen. Auch hier sind ggf. auf die Baumaßnahme bezogene, weitere Untersuchungen durchzuführen.
- Die tertiären Tone weisen erhöhte Sulfat- und Arsengehalte auf und sind deshalb der Zuordnungsklasse Z 2 einzustufen. Dieses Material kann in technischen Bauwegken mit definierten Sicherungsmaßnahmen verwertet werden.
- Wird das Grundstück in seinem heutigen Zustand belassen, ist kein weiterer Handlungsbedarf erforderlich. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch besteht nur bei direktem Kontakt. Im Falle baubedingter Aushubarbeiten ist eine entsprechende Entsorgung erforderlich.

14 LÄRMEMISSIONEN

Zum Thema Lärmemissionen, ausgehend von der geplanten Betriebserweiterung insbesondere auf die in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen und schützenswerten Nutzungen wie Campingplatz, wurde eine entsprechende Aktennotiz (Vorentwurf) durch das Ing. Büro Jans in Ettenheim erstellt.

Zum Schutz dieser Nutzungen wird vorgeschlagen, entsprechende Emissionskontingente und zusätzliche Richtungssektoren festzusetzen.

Da in einem Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen getroffen werden dürfen, welche der baulichen und betrieblichen Nutzung des Plangebiets entgegenstehen, wird in dem weiter auszuarbeitenden Gutachten geprüft, ob die aus der geplanten betrieblichen Nutzung der Erweiterungsfläche resultierende Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung mit den festgesetzten Emissionskontingenten und ggf. zuzüglich dem Zusatzkontingent für einzelne Richtungssektoren vereinbar ist.

In der vorliegenden Ausarbeitung wurde der Einfachheit halber auf diesen Nachweis zunächst verzichtet. Aus den Ergebnissen von rechnerischen Voruntersuchungen für das geplante Werk II ist jedoch bekannt, dass die bisher ermittelten, maximal zulässigen Immissionskontingente bzw. Planwerte durch entsprechende Bauausführungen bzw. technische Maßnahmen eingehalten bzw. unterschritten werden können.

Im Einzelnen wird auf den Entwurf der Aktennotiz vom 12.05.2016 verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

15 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des rechtlich maßgebenden HQ 100 Überschwemmungsbereichs des Sulzbachs. Insofern besteht im vorliegenden Fall kein Planungsverbot.

16 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

17 KOSTEN

Die Erschließungs- und sonstigen Kosten werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf des Bebauungsplans entsprechend aufgenommen.

18 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 3,32 ha
davon	
Gewerbegebiet	ca. 2,66 ha
Private Grünflächen	ca. 0,30ha
Öffentliche Verkehrsflächen incl. öffentlicher Gehweg, Parkplatz und Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)	ca. 0,36 ha

Stadt Sulzburg, den

Der Bürgermeister
Dirk Blens

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser