

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM KROZINGER WEG" DER STADT BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

---

### **1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen im Kernort ist aufgebraucht. Für Neuansiedlungen oder Umsiedlungen aus dem Bestand heraus stehen keine gewerblichen Grundstücke mehr zur Verfügung. Die Lage in den Ortsteilen ist ähnlich angespannt, entweder besteht kein Angebot mehr (Hausen, Schlatt, Tunsel) oder bebaubare Flächen werden durch ansässige Betriebe optiert bzw. stehen in deren Eigentum (Biengen). Die einzig verbleibende Fläche auf den Ortsteilen ist in Biengen gelegen und wird durch einen Privatinvestor gehalten, der hier bauplanungsrechtlich ein Gründerzentrum vorgesehen hat (Gewerbepark Biengen). Die Fläche ist nicht erschlossen und inhaltlich (eingeschränktes Gewerbegebiet, Kleinteiligkeit, Gemeinschaftsflächen, Miet- oder Pachtverhältnisse) für den am Kernort bestehenden Bedarf ungeeignet. Im Hinblick auf die bei der städtischen Wirtschaftsförderung eingegangenen, örtlichen Bedarfsanmeldungen und Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dringend geboten.

In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass der z.B. vom Fachbereich Landwirtschaft beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung vom September 2012 geäußerte Eindruck einer „spärlichen“ Bebauung im kernörtlichen Gewerbegebiet an der L 120 bereits damals der tatsächlichen Angebotssituation nicht entsprach. Die unbebauten Grundstücke standen in privatem Eigentum und dienten als Reserveflächen für betriebliche Erweiterungen oder wurden aus unterschiedlichsten Gründen nicht an gewerbliche Interessenten veräußert (späterer Eigenbedarf, abweichende Preisvorstellungen, steuerliche Behandlung, landwirtschaftliche Weiternutzung z.B. an der auffälligen Ecksituation zur Kirchhofener Straße usw.). Das Vorhalten von ausreichenden betrieblichen Reserveflächen ist im Hinblick auf das Vermeiden von flächen- wie kostenmäßig deutlich ungünstiger zu wertenden Betriebsverlagerungen üblich, sinnvoll und notwendig. Die Situation (Missverhältnis zwischen optischem Eindruck und noch verfügbaren Flächen) gleicht insoweit der des Gewerbeparks Breisgau. Trotz Nachweis im noch laufenden Flächennutzungsplanverfahren, dass im Gewerbepark Breisgau nur noch sehr geringe Gewerbeflächen verfügbar sind, die auch den hier verbleibenden Bedarf Freiburgs nicht decken können, wird auch dort in Stellungnahmen immer wieder auf den optischen Eindruck einer vermeintlichen Nachverdichtbarkeit abgehoben. Die mangelnde Verfügbarkeit privater gewerblicher Potentialfläche ist kaum beeinflussbar. Die Ansprachemöglichkeiten der örtlichen Wirtschaftsförderung wurden und werden genutzt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 120“ selbst weist eine angemessene, relativ hohe Dichte auf, eine planerische Nachverdichtung erübrigt sich insoweit. Auch wenn im fraglichen Gebiet zwischenzeitlich weitere Bebauung entstanden ist, so bleibt diese grundsätzlich aufgezeigte Thematik bestehen. Bei vorliegendem Baugebiet sorgt die Stadt über den beauftragten Erschließungsträger mittels Ankauf und städtebaulichen Verträgen dafür, dass eine zügige

Bereitstellung auch der privaten Flächen erfolgt.

Zum Stand 24.07.2015 lagen der Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Krozingen für das projektierte Gewerbegebiet am Krozinger Weg 26 Anfragen mit einem angemeldeten Betriebsflächenbedarf von 9,75 ha vor. Von diesen 26 Bewerbern sind 11 örtliche Betriebe mit einem Bedarf von 2,41 ha, der wegen seiner Dringlichkeit zügig abgedeckt werden muss. Alle anderen Bewerber sind bis auf einen französischen Betrieb regionale Anfragen, die naturgemäß mit Unsicherheiten hinsichtlich einer konkreten Ansiedlung behaftet sind. Trotz der rechnerischen Überzeichnung der hier möglichen Nettogewerbefläche (8,66 ha) ist daher vorgesehen in Abschnitten zu erschließen entsprechend den Möglichkeiten die die gewählte Aufteilung in zwei Straßenäste bietet. In einem ersten Erschließungsabschnitt sollen 3,9 ha - entsprechend dem angemeldeten örtlichen Bedarf zuzüglich 1,5 ha (= 20% der von Externen angefragten Fläche) - aufgeschlossen werden. Die weitere Erschließung und Ansiedlung erfolgt dann in Abhängigkeit von weiterem örtlichen Bedarf und den über Kauf- und Optionsverträge genauer fixierten Ansiedlungswünschen externer Betriebe. Gleichzeitig lassen sich dann jetzt noch bestehende Unsicherheiten hinsichtlich Notwendigkeit und Lage der Feinerschließung des zweiten Abschnittes ausräumen. Abweichend von diesem Vorgehen bei der Erschließung ist der Bebauungsplan insgesamt zu entwickeln und in Kraft zu setzen. Maßgeblich hierfür ist der vorausgehende Grunderwerb (nahezu alle Flächen sind in Privateigentum), die einheitliche Kostenverteilung der zugeordneten äußeren wie inneren Hupterschließung auf alle entwickelten Grundstücke, die Flexibilität bei der zügigen Flächenbereitstellung im 2. Abschnitt und die angesichts der vorliegenden Anfragen erwartete zügige Inanspruchnahme der Gesamtfläche.

Die überplante Fläche ist gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg als hochwertiger Ackerstandort „Vorrang Flur I“ eingestuft. Neben guter Bodenqualität in ebener Lage sind insbesondere die gute Erschließung sowie die Größe und der günstige Zuschnitt der Bewirtschaftungseinheiten ausschlaggebend für die Einstufung in die höchste Kategorie landwirtschaftlicher Produktionsstandorte. Auf solchen hochwertigen Standorten können entsprechende Erträge mit verhältnismäßig geringem Aufwand erwirtschaftet werden, die an schlechten Standorten sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht (erhöhter Arbeitsaufwand) als auch aus Sicht der Umweltbelastung (höherer Dünge- und Pflanzenschutzmittelaufwand) aufwendig erkaufte werden müssen. Diese landwirtschaftlichen Belange erfordern eine Inanspruchnahme solcher Böden nur bei Vorliegen unabweisbarer anderweitiger städtebaulicher bzw. wirtschaftlicher Belange. Die grundsätzlich geltenden städtebaulichen Notwendigkeiten bei der Einbindung einer geplanten gewerblichen Siedlungsfläche in den Siedlungskörper im Verhältnis zu den bestehenden Ausweisungen und den auftretenden Konfliktlagen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellt und gegen die landwirtschaftlichen Belange abgewogen. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan eingeleitete Inanspruchnahme des Standortes wurde solange als vertretbar zurückgestellt, ist aber jetzt wie einleitend dargestellt zur Wahrung der Belange der Wirtschaft und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unabdingbar. In Abwägung mit den vorgenannten Belangen werden die landwirtschaftlichen Belange zurückgestellt.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Kernortes. Es schließt an die nordwestlichen Gewerbeflächen der Stadt Bad Krozingen, nördlich der L 120 und östlich der Biengener Allee an. Es ist eingespannt zwischen die am östlichen Gebietsrand verlaufende Rheintalbahn und einen am westlichen Gebietsrand in Richtung Biengen gelegenen, großen Gartenbaubetrieb. Der Nordrand des Gebietes wird bestimmt durch einen von Nordwest nach Südost gerichteten landwirtschaftlichen Feldweg bzw. dessen Verlängerung in Richtung Nordwesten.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine nur schwache Geländeneigung von Süden und Südwesten abfallend in Richtung Norden auf. Der gesamte Planbereich ist ackerbaulich genutzt und vollständig ausgeräumt, Grünstrukturen sind lediglich am Rand im Bereich der angrenzenden überörtlichen Erschließungsstraßen zu finden. Das Plangebiet schließt hinsichtlich seiner optischen Fernwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild unmittelbar an den Siedlungskörper an. Die südlich anschließenden bestehenden Siedlungsgebiete und das Plangebiet liegen auf gleicher Höhe, die zwischenliegende Landesstraße liegt hier durchgängig im kräftigen Einschnitt, sie ist nur im Nahbereich erkennbar.

Nach Norden, Westen jenseits der Biengener Allee und nach Südosten jenseits der Bahnstrecke herrscht intensive landwirtschaftliche Nutzung, wie im Plangebiet selbst, vor. Nach Nordwesten schließt sich eine große Gärtnerei an, an die sich wiederum landwirtschaftliche Nutzung anfügt. Südlich der im Einschnitt gelegenen L 120 schließt sich, angelagert an die Bahn, Gewerbegebiet an. Westlich des Auffahrtsohres L 120 / Biengener Allee ist das Wohnbaugebiet "Kurgarten" bzw. dessen 2. Bauabschnitt gelegen.

## 3 Eingliederung in die Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche mit ergänzender Randeingrünung ausgewiesen (Fläche Nr. 13, Gewerbegebiet nordwestlich Bahn / L 120).

Die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes hat seit dem Stand von Mitte 2012 zur Reduzierung von Verkehrs- und Grünflächen geführt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Kostendämpfung der durch die zwangsläufig aufwendige Neuerschließung hohen Erschließungskosten, kommt dies der ausgewiesenen Nettogewerbefläche zugute. Maßgebliche Gründe für die, innerhalb der bisherigen Flächennutzungsplanausweisung sich bewegenden, geringfügigen Umschichtungen sind wie folgt:

Grün:

- Die hier ursprünglich vorgesehene (flächenintensive) Versickerung und oberirdische Rückhaltung ist wegen der Bodenverhältnisse und einer in das Gebiet hineinreichenden Quecksilbergrundwasserfahne nicht möglich.
- Die landschaftliche Einbindung kann durch die Aufwertung der bestehenden Verkehrsgrünfläche in Verbindung mit einem schmalen Ergänzungstreifen hergestellt werden. Die Nordeingrünung wird am Nordrand eines späteren, den Gesamtbereich abschließenden Bebauungsplanes, als Ge-

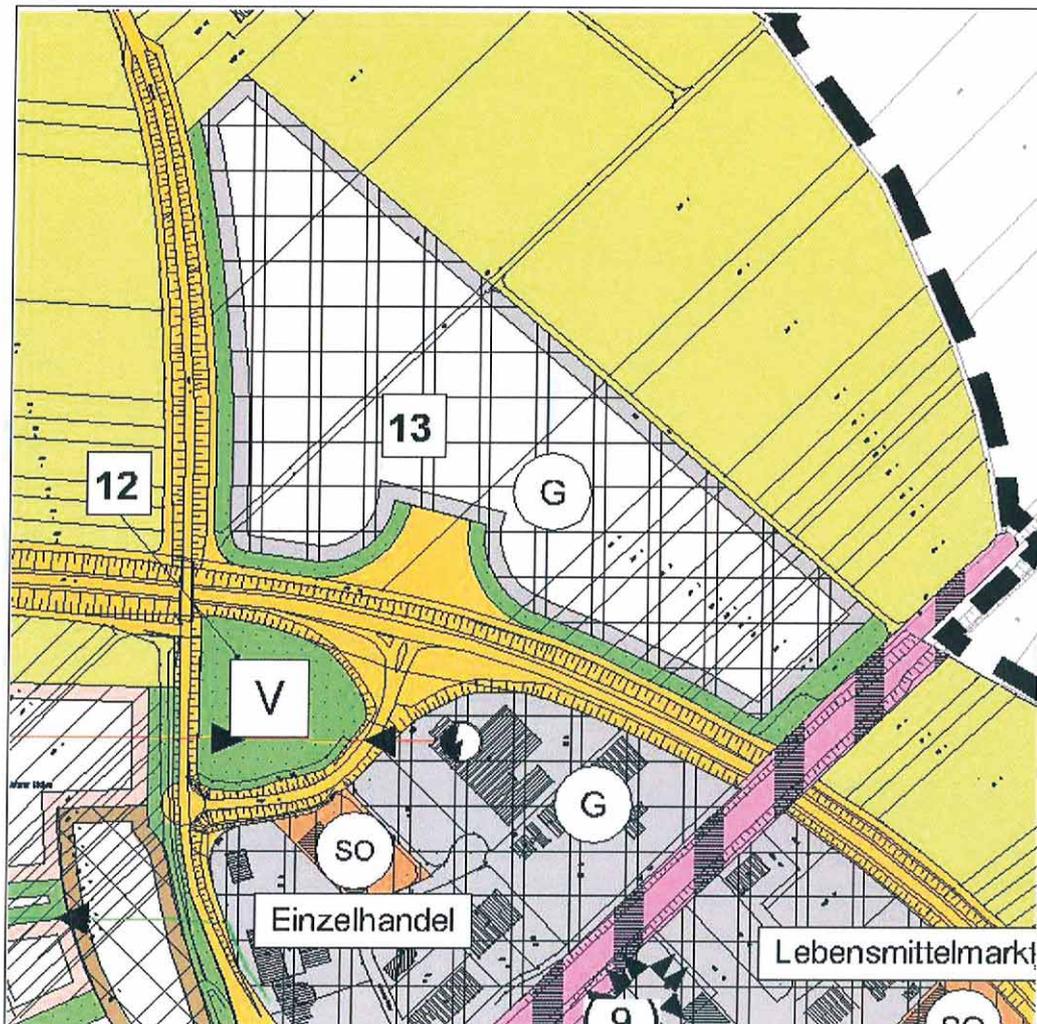
samteingrünung vorgesehen.

Äußere Anbindung:

- Die nach langem Vorlauf mit dem Straßenbauträger abgestimmte Möglichkeit einen Kreisel anstelle einer flächenaufwendigen Einmündung bauen zu können, spart die sonst zurückzunehmenden Sichtfelder und die wegen der Höhenverhältnisse dazu notwendigen umfänglichen Böschungsflächen. Die Ersparnis lässt sich im Vergleich gut an der bestehenden südlich gelegenen Einmündung an die L 120 ablesen.

Gegenüber dem Planstand 2012 ergibt sich daraus keine Mehrbeanspruchung landwirtschaftlicher Fläche. Im Vergleich zum Flächennutzungsplan ist bei der Fläche für die Landwirtschaft wegen der damals nicht berücksichtigten Notwendigkeit eine Leitung der Telekom anders zu führen und eine Trinkwasserleitung in der Flucht des östlich anschließenden Wirtschaftsweges anzulegen eine - unter der Zeichengenauigkeit des Flächennutzungsplanes bleibende, sich nur aus der Wegeflucht erschließende - kleine Abweichung zu verzeichnen. Die übrigen Abweichungen liegen großteils ebenfalls im Bereich der Zeichengenauigkeit. Der Bebauungsplan ist insgesamt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Planauszug aus dem Flächennutzungsplan



## 4 Ziele

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) Die Bereitstellung dringend benötigter gewerblicher Flächen für den Kernort.
- b) Die Ergänzung des beidseits der Bahn vorhandenen kompakten gewerblichen Siedlungsbereichs.
- c) Die Bereitstellung von Gewerbeflächen, die aufgrund ihrer größeren Entfernung zu empfindlicheren Nutzungsarten auch dem produzierenden Gewerbe dienen können.
- d) Langfristiges Ziel ist hier die stufenweise Nutzung der zwischen Verkehrsstrassen, vorhandener Gärtnerei und Gemarkungsgrenze gelegenen, in sich abgeschlossenen, Gesamtfläche.
- e) Der Kauf und die Entwicklung der gesamten Planfläche über einen Entwicklungsträger um die Flächenverfügbarkeit zu verbessern sowie eine zeitnahe Nutzung der möglichst in Abschnitten zu erschließenden Flächen zu gewährleisten.

## 5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird auf Höhe der jetzigen Zufahrt zur westlichen Ortslage an die L 120 angeschlossen. Um kritische Belastungen des südwestlich benachbarten Wohngebietes "Kurgarten" aus plangebietsbezogenem LKW-Verkehr zu vermeiden, erfolgt kein Gebietsanschluss an die Biengener Allee. Zu berücksichtigen ist dabei sowohl die vorgesehene Erweiterung des Wohngebietes "Kurgarten" nach Norden, wie die höhere LKW-Frequenz aus einer späteren Erweiterung des Plangebietes nach Norden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit des Knotens erfolgt der Anschluss über einen Kreisverkehr. Zu beachten ist dabei, dass es sich hier um den zentralen Anschluss für die gesamte, westlich der Bahn gelegene Ortslage Bad Krozingens einschließlich Kurgebiet, Kurpark mit Kurverwaltung, Kurhaus und Sporteinrichtungen, Bahnhofsbereich und Gewerbegebieten handelt, der die Hauptfahrtrichtungen Autobahn (West), Freiburg (Nord), Schwarzwald (Ost) bedient. Gleichzeitig bindet er mit dem in Bebauung befindlichen Wohngebiet "Kurgarten" den größten Bad Krozinger Stadtteil an das überörtliche Straßennetz an. Angesichts der hier gefahrenen Geschwindigkeiten, der eingeschränkten Sichtverhältnisse, und der weiter zunehmenden Verkehrs- und Abbiegefrequenz bedeutet die Anlage eines Kreisels einen bedeutsamen Sicherheitsgewinn für den jetzigen Bestand und bietet darüber hinaus eine sichere und störungsfreie Anbindung des Plangebietes, auch für LKW-Verkehr, an die überörtliche L 120. Der Anschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz wurde gutachterlich untersucht (Gutachten Verkehrliche Erschließung Gewerbegebiet „Am Krozinger Weg“ vom Mai 2015, Fichtner, Water & Transportation). Die Anbindung über einen Kreisel stellt dabei die beste Lösung dar. Demgemäß wurde einer solchen Lösung von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg grundsätzlich zugestimmt.

Die innere Haupteerschließung wird von zwei Straßenästen gebildet. Diese folgen im Abstand einer Erschließungstiefe den äußeren Verkehrsachsen L 120

und Biengener Allee. Der kurze östliche Ast wird dabei etwas östlich von der Gebietsmitte ebenso wie der lange westliche Ast an den Nordrand des Gebietes geführt, so dass bei einer späteren Erweiterung die Möglichkeit einer Ringschließung besteht. Beide Straßenäste werden mittels einer kurzen Querspange an den Kreisverkehr angeschlossen. Den Abschluss dieser nach Norden offenen Linienführung bilden zwei mit Lastzügen befahrbare Wendeschleifen. Beide Wendeanlagen werden über den vorhandenen Wirtschaftsweg bzw. ein Leitungsrecht so miteinander verknüpft, dass eine Ringleitung für das Trinkwasser und die vorhandenen übergeordneten Telefonkabel neu geführt werden können. Der am Nordrand gelegene Wirtschaftsweg wie der bahnparallele Weg bleiben in ihrer Funktion unberührt.

Das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Regelprofil für die Haupteerschließungsstraßen wird gebildet aus einem Fahrbahnquerschnitt von 6,5 m Breite zuzüglich einem einseitigen Gehweg von 2,0 m Breite und einer ergänzenden Längsparkspur von 2,5 m Breite.

Das das Gebiet berührende, äußere landwirtschaftliche Erschließungsnetz wird beibehalten. Damit bleiben die darauf liegenden Rad- und Fußwegefunktionen ebenfalls unverändert bestehen. Die sich im Bereich des Kreisverkehrs aus der rampenartigen Gebietsanbindung ergebende Unterbrechung des geradlinigen Verlaufes wird durch eine Rückverschwenkung des Wirtschaftsweges so gelöst, dass keine zusätzlichen Steigungen im Wegeverlauf bestehen. Auf eine Brückenausbildung wird wegen der erforderlichen lichten Höhen und der Kosten verzichtet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und einer guten Befahrbarkeit wird ebenfalls auf rampenartige Ausbildungen verzichtet. Sollte im Zuge der weiteren Erschließungsplanung eine dieser Alternativen weiter verfolgt werden, kann dies im Rahmen der bereits jetzt ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erfolgen.

Aufgegeben wird der im Gebiet verlaufende Teil des landwirtschaftlichen Weges Flurstück Nr. 3667, da ihm in Zukunft weder für die Landwirtschaft noch für das Gebiet selbst Erschließungsfunktion zukommt.

Ergänzt wird die Erschließung durch einen Rad- und Fußwegeaufstieg im Eckbereich L 120 / Biengener Allee, um die diagonale Vernetzung zum Wohngebiet "Kurgarten" im Südwesten des Plangebietes herzustellen. Zusätzlich ist eine Fuß- und Radwegunterführung an der dortigen Brücke parallel zur L 120 vorgesehen. Weiterhin wird im westlichen Planbereich eine Fuß- und Radweganbindung aus der Gebietshaupteerschließung an den in Randlage verlaufenden Wirtschafts-, Rad- und Fußweg geplant, so dass auch hier eine gute Vernetzung in Richtung Süden zum Wohngebiet "Kurgarten" wie in Richtung Norden nach Biengen und zum anschließenden Gärtnereibetrieb gewährleistet ist. Die Vernetzung für Fußgänger, Radfahrer und Wirtschaftsverkehr in Richtung der Gewerbegebiete und in Richtung Kurgarten ist über die vorhandenen Wegeanschlüsse aus dem Plangebiet heraus an den Offnadinger Weg gewährleistet. Eine Wegeverbreiterung des Offnadinger Weges, soweit dieser an den Planbereich angrenzt, ist vorsorglich mit aufgenommen. Mit dieser Verbreiterung wird die Abwicklung von Begegnungsverkehr in diesem Teilabschnitt erleichtert. Der Engpass der nach Süden anschließenden Brücke hinsichtlich Tragfähigkeit (max. 16 t) und Breite bleibt davon unberührt und ist gegebenenfalls unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

## 6 Nutzung

Der Planbereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Berücksichtigung des örtlichen Einzelhandelskonzeptes werden Ausschlüsse im Bereich des zentrenrelevanten Einzelhandels vorgenommen. Weiterhin werden im Hinblick auf das südwestlich angrenzende Wohngebiet "Kurgarten" für die dorthin orientierten Gewerbeflächen einschränkende Bestimmungen vorgenommen. Diese sind im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens näher bestimmt und als flächenbezogene Schalleistungspegel im Plangebiet festgesetzt. Ergänzende Erläuterungen sind hierzu nachfolgend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Das Maß der Nutzung wird auf eine für produzierende Betriebe geeignete Nutzbarkeit ausgelegt. Zur Berücksichtigung der hier gegebenen plateauartigen Situation wird die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt und eine Höhenbegrenzung analog des in vergleichbarer Randlage gelegenen Sondergebietes an der L 120 vorgenommen.

Die landschaftliche Situation wird durch die vorgenannten Höhenbegrenzungen berücksichtigt. Ergänzende Erläuterungen sind nachfolgend bei den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

## 7 Grünkonzept

Die Grundüberlegungen des Grünkonzepts sind folgende:

- Erhalt und Ergänzung der im Böschungsbereich L 120 und Biengener Allee vorhandenen Grünstrukturen.
- Ergänzung des Böschungsgrüns durch einen nach Innen entwickelten, schmalen Grünstreifen und einer Baumallee entlang der südlichen und westlichen Wirtschaftswege.

Die hierzu getroffenen Festsetzungen erfüllen auch ökologische Belange. Ihre Bewertung und Anrechnung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht.

### 7.1 Grünbestand

Der Planbereich ist insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt und vollständig ausgeräumt, Grünbestand befindet sich lediglich im Böschungsbereich zu den angrenzenden, überörtlichen Straßen. Dieser Grünbestand bleibt unberührt. Er wird ergänzt durch eine Baumallee entlang des, die überörtlichen Straßen begleitenden, Wirtschaftsweges.

### 7.2 Öffentliches Grün

Von den das Gebiet umgrenzenden Verkehrsachsen abgesehen, sind für den Planbereich und seine Umgebung keine besonderen äußeren Vorgaben für die Entwicklung von öffentlichem Grün und Erholungsflächen erkennbar. Die Grünanordnung richtet sich daher nach den innergebietlichen Randbedingungen, maßgeblich ist dabei die angestrebte Gebietseingrünung zum östlichen, südlichen und westlichen Rand hin.

### **7.3 Randeingrünung**

Im Hinblick auf die Erfordernisse der hier zulässigen Gewerbebetriebe nach kompakter Anordnung und flexiblen Betriebsabläufen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, werden grünordnende Festsetzungen im Gebietsinnern auf das Notwendigste beschränkt. Die Einbindung in die Landschaft erfolgt für den Planbereich über die im Wege von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen festgesetzte Randeingrünung auf öffentlichen Grünflächen. Ergänzend ist die Gebäudehöhe begrenzt.

Da im Kernort keine städtebaulich besser geeigneten Gewerbebestandorte als der Bereich Am Krozinger Weg vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass bei weiterem gewerblichem Bedarf die nördliche Anschlussfläche dafür ausgeschöpft werden muss. Um diese Norderweiterung nicht zu behindern und Betriebserweiterungen in den späteren Abschnitt bei Bedarf zu ermöglichen, wird auf eine Randeingrünung des jetzigen Gebietsnordrandes verzichtet. Diese Randeingrünung soll im Rahmen des folgenden, die Gewerbefläche abschließenden, Erweiterungsabschnittes vorgenommen werden. Andernfalls stünde zu erwarten, dass die vorübergehend geschaffene nördliche Randeingrünung genau in dem Zeitpunkt wieder entfernt wird indem sie landschaftseinbindende Wirkung zeigt. In der Abwägung von erwarteten betrieblichen Belangen, landschaftlichem Ergebnis und Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wird einer Eingrünung der verfügbaren Gesamtfläche der Vorzug gegeben. Dabei wird geprüft werden, ob vorab durch Erwerb Teileingrünungen des späteren Randverlaufs möglich sind. Das hier aus dem zeitverzögerten Vorgehen zu erwartende landschaftliche Defizit wird in die Bewertung der Umweltbelange eingestellt.

## **8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Die Ermittlung und Bewertung des naturschutzrechtlichen und bodenrechtlichen Ausgleichs erfolgt im Rahmen des separat gefassten beiliegenden Umweltberichtes.

Da ein Ausgleich im Gebiet selbst nicht erzielt werden kann, sind externe Maßnahmen beizuziehen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um das Anlegen einer Trockenmauer im näheren Umfeld dieses Gewerbegebietes. Die entsprechenden Darlegungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## **9 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan umfasst eine Grundfläche von rund 70.000 qm, damit wäre gemäß Ziffer 18.7.2 des Anhangs zu §3 (1) Satz 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c UVPG vorzunehmen. Diese kann hier jedoch gemäß §17 UVPG entfallen, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird und diese zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

## **10 Technische Infrastruktur**

### **10.1 Entwässerung**

Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt im modifizierten Trennsystem. Unterschieden werden dabei betriebliche Schmutzwässer und Oberflächenwasser. Diese sind jeweils getrennt zu erfassen und entsprechend getrennt zu entsorgen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen des Entwässerungsgesuchs.

#### **10.1.1 Schmutzwasser**

Die betrieblichen Schmutzwässer werden dem in Verlauf der neuen, inneren Erschließungsstraße anzulegenden Schmutzwasserkanal zugeführt. Dieser wird an das Kanalnetz der südlich gelegenen Siedlungsflächen angeschlossen. Aufgrund des Geländeeinschnitts der zwischenliegenden L 120 muss das Schmutzwasser dort gepumpt werden.

#### **10.1.2 Oberflächenwasser**

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt zentral über die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal abgeführt und an den vorhandenen Regenwasserkanal im Zuge der L 120 angeschlossen. Zur Vermeidung von möglichen Überlastungen dieses vorhandenen Regenwasserkanals erfolgt der Anschluss des Plangebietes über eine unterirdische Rückhalteinlage mit entsprechend gedrosselter Regenwasserabgabe an den Regenwasserkanal der L 120. Berechnung und Nachweis erfolgen im Detail im Rahmen der Erschließungsplanung zum Plangebiet.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung auf den gewerblichen Baugrundstücken ergibt sich folgendes:

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser wird gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Hier fließt es gemeinsam mit dem von öffentlichen Verkehrsflächen etc. abfließenden Oberflächenwasser zum zentralen Sammelpunkt im Baugebiet, wo eine unterirdische Rückhalteinlage erstellt wird. An dieser Stelle erfolgen eine weitere Drosselung und anschließend die Einleitung in den landeseigenen Regenwasserkanal, der parallel zur Landesstraße L 120 in Richtung Neumagen führt. Vor der Einleitung in das Gewässer wird das Regenklärbecken Stollen durchflossen. Dieses wurde im Rahmen des Generalentwässerungsplans der Stadt Bad Krozingen auf seine Funktion überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass es dem Stand der Technik entspricht und dass es die zusätzliche Wassermenge aufnehmen kann.

Die Drosselabflusspende wird bezogen auf das gesamte Betriebsgrundstück festgesetzt. Damit erhöht sich für eine Fläche bei gleichem Drosselabfluss das erforderliche Retentionsvolumen, wenn der Befestigungsgrad steigt. Auf welche Art und Weise die Forderung der gedrosselten Einleitung seitens der

Grundstückseigentümer erfüllt wird, ist hierbei unbedeutend. Neben der Schaffung von Retentionsvolumen sind auch Maßnahmen bereits bei der Vermeidung von Abfluss möglich (Gründach, reduzierter Versiegelungsgrad, Verwendung von entsprechenden Materialien etc.).

## **10.2 Wasserversorgung**

Im Plangebiet sind derzeit keine Versorgungsleitungen vorhanden. Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das südlich gelegene Gewerbegebiet. Durch die Anordnung der Erschließungsflächen in Verbindung mit dem dargestellten Leitungsrecht besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Ringwasserleitung auszubilden.

## **10.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls vom südlich benachbarten Gewerbegebiet mittels Stromkabel.

## **10.4 Gasversorgung**

Eine Gasversorgung erfolgt bei gegebener Wirtschaftlichkeit vom südlich benachbarten Gewerbegebiet aus bzw. über das Wohngebiet "Kurgarten".

## **10.5 Telekommunikation**

Im Gebiet befinden sich im Verlauf eines planerisch hier aufgegebenen Feldweges Leitungen der Telekom. Soweit hier aus Gründen einer sinnvollen Grundstücksaufteilung diese Leitungen nicht in ihrem derzeitigen Verlauf bleiben können, ist im Bebauungsplan über die Verkehrsflächen und ein ergänzendes Leitungsrecht die Möglichkeit zur Verlegung dieser Kabel aufgenommen. Die hier gegebenenfalls zu verlegenden Kabel der Telekom haben überörtliche Funktion, die gebietsversorgenden Telekommunikationskabel selbst sind mit den übrigen Leitungen und Kabeln in die neuen Erschließungsstraßen einzubringen.

## **11 Schallschutz**

Die schalltechnischen Auswirkungen dieses Gebietes auf seine Umgebung sowie die durch die angrenzende Bahnstrecke, Hauptverkehrsstraßen und Gewerbebetriebe auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastungen sind in einem separaten schalltechnischen Gutachten untersucht, dieses ist den Unterlagen beigelegt. Die Auswirkungen sind im Rahmen der nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen dargelegt.

## 12 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 12.1 Gewerbegebiet

Das vorliegende Gewerbegebiet entwickelt die umfänglichen südlich der L 120 und östlich wie westlich der Rheintalbahn gelegenen Gewerbegebietsflächen der Stadt Bad Krozingen nach Norden fort.

Um negative Entwicklungen im Einzelhandel zu vermeiden sind gemäß den Darlegungen im Einzelhandelskonzept vom Juli 2011 Band A der GMA und dem dazu ergänzenden Beschluss des Gemeinderates vom 24.10.2011 zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente ausgeschlossen. Das hier benannte Sortiment ist auch in den bereits vorausgegangenen Einzelhandelskonzepten der BBE seit langen Jahren unverändert so aufgeführt. Einzige Ausnahme ist die Herausnahme der Sparte Tiere, Tiernahrung, Tierpflegemittel und Zooartikel im vorgenannten Einzelhandelskonzept der GMA, da kein einsprechender Anbieter mehr im zentralen Bereich der Stadt Bad Krozingen besteht. Daraus ergibt sich, dass das Sortiment stabil ist und aus Gründen der notwendigen Eindeutigkeit der Festsetzungen hier auch Verwendung finden kann. Die Sortimentliste wird unverändert übernommen und um eine Ausnahme für branchentypische zentrenrelevante Randsortimente, deren Umfang 10 % der Verkaufsfläche nicht übersteigen darf, ergänzt. Mit dieser Ausnahme wird dem benachbarten Gärtnereibetrieb, der eine kleinere Ergänzungsfläche (um ca. 0,15 ha) im Plangebiet erwerben will, dahingehend Rechnung getragen, dass der Verkauf von (Schnitt-) Blumen auch im zugekauften Teil möglich ist. Gleichzeitig soll damit bewirkt werden, dass bei den Einzelhandelsbetrieben, die keinem grundsätzlichen Ausschluss unterliegen, ein branchentypisches Randsortiment im zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Bereich überhaupt zugelassen werden kann, es aber gleichzeitig so gedeckelt ist, dass daraus keine Auswirkungen für die örtlichen Versorgungskerne zu erwarten sind. Weiterhin wird eine Ausnahme für zentren- oder auch nahversorgungsrelevante Verkaufsstellen für den Fall zugelassen, dass diese eine unmittelbare Zuordnung zum produzierenden Betriebsteil aufweisen (sogenanntes Handwerkerprivileg). Im Ergebnis bedeutet dies einen Ausschluss von reinen Verkaufsstellen mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Sortiment, was sowohl der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes als auch der Zielstellung, das Plangebiet vorrangig für Betriebsflächen des produzierenden Gewerbes auszuweisen, entspricht. Gleichzeitig können damit nachvollziehbare betriebliche Belange, nämlich am Ort der Produktion / des Handwerks auch eine zugeordnete Verkaufsstätte zu betreiben, angemessen berücksichtigt werden und im Falle von Bäckereien, Metzgereien u.ä. wird auch eine mögliche Nahversorgung des Plangebietes nicht von vorneherein ausgeschlossen.

Wegen des - dem Gewerbegebiet diagonal nach Südwesten gegenüberliegenden - Wohngebietes werden entsprechend des beigefügten Gutachtens des Ingenieurbüros Dr. Jans die Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionseigenschaften durch die Festsetzung von Emissionskontingenten beschränkt. Aus den hierzu festgesetzten Werten ergeben sich maßgebliche Einschränkungen hinsichtlich des betrieblichen Lärmaufkommens nur für den gewerblichen Bereich mit der Nutzungsschablone ③. Für eine Ersteinschätzung gilt dabei, dass dieser Bereich grundsätzlich für mischgebietstaugliche Betriebe (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) geeignet ist, während

die übrigen Gebietsteile Betriebe mit üblichem gewerblichen Störgrad aufnehmen können. Da aber auch der Bereich der Nutzungsschablone ③ Betriebe oberhalb der Mischgebietstauglichkeit zulässt, wird auf eine solche Einnengung verzichtet. Der schalltechnische Nachweis ist unabhängig von der hier getroffenen Ersteinschätzung im Baugesuch selbst zu führen.

Für die bahnnahen Teilflächen des Plangebietes werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen gänzlich ausgeschlossen. Nach den Feststellungen des Schallgutachtens überschreitet hier der Bahnlärm in den auch für Betriebswohnungen zu betrachtenden Außenbereichen die Schwelle der Gesundheitsgefahr.

Weiterhin sind in den übrigen Flächen des Plangebietes die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen auf die Obergeschosse beschränkt. Die Beschränkung hat zum Ziel die gewerblich besonders wichtige Erdgeschosszone möglichst ungeschmälert dem eigentlichen Zweck des Baugebietes – nämlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben – vorzuhalten und darüber hinaus das betriebliche Wohnen auf den betriebsnotwendigen Umfang zu beschränken. Die Erdgeschosszone ist grundsätzlich am besten geeignet die gewerblichen insbesondere produktionstechnischen Anforderungen (Arbeiten auf einer Ebene, Arbeiten mit schweren Lasten etc.) abzudecken. Die Wohnnutzung ist dem gegenüber in ihrer Wertigkeit untergeordnet, eine barrierefreie Nutzung kann ohne Weiteres durch technische Maßnahmen sichergestellt werden. Eine Verdrängung der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss durch Wohnen widerspricht der grundsätzlichen Zielstellung des Bebauungsplanes. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Belange der gewerblichen Nutzbarkeit höher gewichtet als die Belange einer nur in der Ausnahme zulässigen Wohnnutzung auf kostengünstige Realisierung oder großzügige ebenerdige Freiflächen. Insgesamt soll die gewerbliche Nutzung des Plangebietes gestärkt, aber auch Fehlentwicklungen zu Betriebswohnen mit „Albigewerbe“, wie sie vereinzelt in Bestandsflächen zu verzeichnen sind, unterbunden werden.

## **12.2 Öffentliche Grünfläche**

Die u-förmig um das Plangebiet im Osten, Süden und Westen herum gelegten öffentlichen Grünflächen dienen der Randeingrünung zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Dazu sind ergänzende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt, die dafür sorgen, dass die dahinter liegenden gewerblichen Gebäude nach entsprechendem Aufwuchs der Bepflanzung gegenüber der freien Landschaft und anderen Siedlungsflächen abgeschirmt werden. Soweit sich die Notwendigkeit ergibt zugehörige Nebenanlagen in diesen Flächen unterzubringen, sind diese allgemein zugelassen. Als Ausnahmen sind versorgungsrelevante Nebenanlagen deren Lage jetzt noch nicht näher bestimmt werden kann ebenfalls zugelassen. Es kann sich dabei z.B. um Schaltkästen oder auch Pumpstationen im Zusammenhang mit dem Anschluss der Schmutzwasserleitung an das vorhandene Kanalisationsnetz handeln.

### **12.3 Maß der Nutzung**

Die hier getroffenen Nutzungsausweisungen liegen im Rahmen der jüngeren Nutzungsausweisungen für örtliche Gewerbegebiete. Grundlage ist eine möglichst hohe Ausnutzung des Grund und Bodens im ebenerdigen für die Gewerbetreibenden besonders wichtigen Bereich zu ermöglichen und eine Zweigeschossigkeit über weitere 50 % der ebenerdigen Fläche vorzuhalten. Bei entsprechender Anordnung sind damit max. 60 % der Grundstücke 2-geschossig bebaubar, so dass eine ausreichende Gliederung der Gebäude in Bezug auf die freie Landschaft und das Ortsbild erreicht wird.

### **12.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen entsprechen der östlich gelegenen Randzone des „Gewerbegebietes an der L 120“. Die Höhenentwicklung ist dabei so gewählt, dass die vorgelagerte Randeingrünung nach Erzielen ihrer endgültigen Regelwuchshöhe die Gebäude deutlich überragt.

### **12.5 Bauweise**

Die Bauweise berücksichtigt die bei größeren gewerblichen Grundstücken aus produktionstechnischen oder sonstigen betrieblichen Anforderungen bestehende Notwendigkeit die Längenbeschränkung von 50 m der offenen Bauweise zu überschreiten. Sie dient damit der Optimierung der gewerblichen Nutzbarkeit zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### **12.6 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durchgängig und großzügig ausgewiesen. Auch dies dient der möglichst optimalen Nutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke mit dem Ziel den Grund und Boden sparsam zu nutzen.

Am nordwestlichen Plangebietsrand ist die überbaubare Fläche bis an den Geltungsbereich herangeführt um dem außerhalb angrenzenden Gärtnereibetrieb, der sich hier erweitern will, die Möglichkeit zu einem direkten Anbau an seine Altfläche/-gebäude zu geben.

### **12.7 Nebenanlagen**

Im Gegenzug zur großzügigen Ausweisung der überbaubaren Flächen sind Nebengebäude auf den verbleibenden nichtüberbaubaren Flächen, dies sind insbesondere die zur öffentlichen Erschließung hin gelegenen Vorbereiche, ausgeschlossen. Andere Nebenanlagen, wie Zufahrten, Einfriedungen oder auch Stellplätze, die keine Gebäude darstellen sind davon nicht betroffen; für diese gilt §14 (1) BauNVO unverändert. Auch versorgungstechnische Nebenanlagen und Nebengebäude sind in der Ausnahme entsprechend §14 (2) BauNVO unverändert zulässig. Damit soll erreicht werden, dass diese in der Regel 5 m tiefen Vorzonen von Gebäuden weitgehend freigehalten werden und in einem optischen Zusammenhang mit dem Verkehrsraum stehen.

## **12.8 Herstellung des Straßenkörpers und Aufstellung der Straßenbeleuchtung**

Nach dem vorliegenden Entwurf zur Straßenplanung folgt die Straße in der Regel dem jetzt vorhandenen relativ ebenen Gelände. Um den Aushub für den notwendigen Straßenausbau möglichst zu reduzieren, kommt die Fahrbahnoberkante in der Regel über dem Gelände zu liegen, so dass auf den Gewerbegrundstücken Anböschungen erfolgen müssen. Diese sind entsprechend hier textlich festgesetzt. Ebenso sind die notwendigen Fundamente der Randsteineinfassung entlang den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Beides schränkt die Nutzbarkeit der privaten Grundstücke nicht oder nur unwesentlich ein, vermeidet aber zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ergänzend ist hier noch der Hinweis auf die Duldung von Einrichtungen der Straßenbeleuchtung gemäß §126 BauGB gegeben.

## **12.9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Da am nördlichen Gebietsrand auch im Hinblick auf spätere Erweiterungsmöglichkeiten der dann hier angesiedelten Betriebe auf einen Ringschluss der ankommenden Stichstraßen verzichtet wurde, ist zur Einbindung der von Norden her ankommenden bestehenden Telekomleitungen in das neue Wege- und Straßennetz die Aufnahme eines Leitungsrechtes am Nordrand des Plangebietes notwendig. Gemeinsam mit dem in dieser Planung verbleibenden Wirtschaftsweg am Nordrand des Plangebietes in Richtung Osten dient dieses Leitungsrecht gleichzeitig auch der Herstellung einer Ringleitung für die Wasserversorgung. Darüber hinaus ist am Nordwestbereich des Plangebietes ein weiteres Leitungsrecht eingetragen, das später im Rahmen einer Norderweiterung des Gewerbegebietes die notwendigen Kanalfortführungen in Richtung Westen aufnimmt.

## **12.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Schutz vor Überschwemmung mit Schadstoffeintrag, zum Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Schadstoffeintrag aus gewerblichen Flächen, zur Reduzierung der Flächenversiegelung, zum Schutz der Umwelt von Schadstoffeintrag aus Metalldächern und zum Schutz von Fluginsekten, sind Festsetzungen über den Umgang mit Niederschlagswasser, zur Oberflächenbefestigung und zur Außenbeleuchtung getroffen.

## **12.11 Pflanzgebote**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der einzelnen Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese ergänzen die Bestimmungen der Landesbauordnung zur Freiflächengestaltung.

Weitere Bestimmungen sind zur Ausformung der Randeingrünungen getroffen. Diese dienen sowohl dazu den optischen Sichtschutz herzustellen, wie die spezifische Biotopqualität herzustellen. Weiterhin ist als innergebietliche Ausgleichsmaßnahme ein Eidechsenbiotop lagemäßig wie inhaltlich festge-

setzt. Darüber hinaus sind die Hinweise der Bahn im Zusammenhang im Nahbereich der Bahnanlagen mit aufgenommen.

## **12.12 Pflanzbindungen**

Zur Sicherung der hier bereits vorhandenen Eingrünung sind die im Plangebiet entlang den überörtlichen Straßen vorhandenen Bäume und Feldhecken als Pflanzbindung in Plan und Vorschriftenteil aufgenommen.

## **12.13 Vorkehrungen zum Lärmschutz**

Die hier getroffenen Festsetzungen und Vorkehrungen folgen der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Krozinger Weg“, des Ingenieurbüros Dr. Jans (Gutachten Nr. 5270/1236A vom 25.04.2016) und berücksichtigen den im Bereich der Bahn auftretenden Verkehrslärm ferner den Straßenverkehrslärm ausgehend von der L 120 und der Biengener Allee und den Betriebslärm ausgehend von den hier maßgebenden südlich gelegenen Firmen. Zum Schutz vor Verkehrs- und Betriebslärm werden in den betroffenen Bereichen Maßnahmen an Gebäuden mit lärmempfindlichen Nutzungen, insbesondere an Betriebswohnungen oder auch an Büroräumen festgesetzt (passiver Schallschutz). Auf aktive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Schallschirme, Wand oder Wall zwischen Bahn und empfindlicher Bebauung wird verzichtet. Da sich die Überschreitungen auf einen Randbereich des Plangebietes beschränken und Betriebswohnungen grundsätzlich nur in der Ausnahme zulässig sind, beziehungsweise in den höher belasteten Bereichen gänzlich ausgeschlossen werden und Büronutzungen weder auf Freiraumnutzung noch auf nächtliche Ruhe angewiesen sind, so dass insgesamt keine Gesundheitsgefährdungen vorliegen, wird keine Lärmschutzwand vorgesehen. Maßgebliche Gründe für die hier getroffene Abwägung sind:

- die eingeschränkte Wirksamkeit durch die Brückenlage der Bahn über der L 120,
- die mangelnde städtebauliche Integration eines Schallschirms in das Orts- und vor allen Dingen in das Landschaftsbild,
- die Beeinträchtigungen des Bahnbetriebes während der Bauphase oder der hohe Flächenverbrauch bei Abrücken von der Bahn,
- die schlechte Anschlussmöglichkeit der Schallschirme in Richtung bestehendes Siedlungsgefüge,
- die für die gewerbliche Wirtschaft nicht mehr darstellbare Kostenbelastung aus den daraus resultierenden Erschließungskosten.

Die demgemäß zum erforderlichen passiven Lärmschutz empfindlicher Nutzungen getroffenen Festsetzungen entsprechen den Darlegungen des vorgenannten Schalltechnischen Gutachtens. Dabei sind zum Schutz von bereichsweise in der Ausnahme zulässigen Betriebswohnungen ergänzende Bestimmungen für Schlafräume hinsichtlich Lärmpegelbereich, fensterunabhängiger Lüftung und Grundrissanordnung getroffen. Die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen für Schlafräume geht dabei über die aktuell gültige DIN 4109 von 1989 hinaus und berücksichtigt in analoger Weise den verbesserten Schutz der DIN 4109-4 Entwurf von 2013. Soweit unter Ziffer 7.2 Seite 41/42 des Gutachtens Modifikationen zur vereinfachten Darstellung und zum

verbesserten Schutz des Nachtschlafs dargelegt sind, wurden diese den getroffenen Festsetzungen zugrunde gelegt. Die näheren Einzelheiten, Erfordernisse und Gründe sind dem vorgenannten Gutachten im Einzelnen zu entnehmen. Auf eine Wiederholung wird insoweit verzichtet.

## **13 Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1 Dächer**

Die hier getroffene Vorschrift zum Ausschluss glänzender oder spiegelnder Dacheindeckungen dient sowohl der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft, wie dem Schutz der umgebenden Bebauung vor Blendung.

### **13.2 Werbeanlagen**

Die zu den Werbeanlagen getroffenen Bestimmungen zielen darauf aufdringliche Werbung in dem hier landschaftlich exponiert gelegenen Gewerbegebiet zu vermeiden. Die Begrenzung der Anzahl selbstständiger Werbeanlagen und ihrer Höhe sowie des Größenumfanges bei ihrer Anbringung an den Gebäudefassaden, dient der Einbindung der Werbeanlagen in die Gebäudestruktur und der Einbindung des daraus insgesamt entstehenden Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes in die Landschaft.

### **13.3 Einfriedungen**

Um überhohe technische Einfriedungen zu vermeiden, sind diese auf 2,5 m über Geländeoberkante beschränkt, sofern nicht spezifische Sicherheitsanforderungen im Einzelfall bestehen. Für Eingrünungen sind keine Höhenbeschränkungen getroffen, da diese der ergänzenden landschaftlichen Einbindung dienen können.

## **14 Städtebauliche Daten**

### **Flächengliederung**

Gewerbegebietsfläche	86.497 m <sup>2</sup>	75,96 %
Verkehrsfläche	15.550 m <sup>2</sup>	13,65 %
öffentliche Grünfläche	8.709 m <sup>2</sup>	7,65 %
Verkehrsrün	3.032 m <sup>2</sup>	2,66 %
Versorgungsfläche	87 m <sup>2</sup>	0,08 %
Geltungsbereich	113.875 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 15 Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen grob geschätzt in etwa folgende Kosten:

Verkehrsflächen	ca. EUR brutto	1.950.000,-
Kanalbau/Entwässerung	ca. EUR brutto	890.000,-
Wasserversorgung	ca. EUR brutto	155.000,-
Breitband, Grünanlagen	ca. EUR brutto	240.000,-
Unvorhergesehenes	ca. EUR brutto	480.000,-
Herstellungskosten	ca. EUR brutto	3.715.000,-
Baunebenkosten, Planung, Vermessung	ca. EUR brutto	1.500.000,-
<b>Gesamtherstellungskosten</b>	<b>ca. EUR brutto</b>	<b>5.215.000,-</b>
Ausgleichsmaßnahmen intern und extern	ca. EUR brutto	390.000,-
<b>Gesamtkosten ohne Geländeerwerb und Finanzierung</b>	<b>ca. EUR brutto</b>	<b>5.605.000,-</b>

Die gesamte Maßnahme wird einschließlich Grundstückserwerb, Erschließung, Ausgleich, Finanzierung und Wiederveräußerung durch die badenova Konzept als Erschließungsträger kostenneutral abgewickelt, so dass der Stadt Bad Krozingen keine haushaltsmäßigen Belastungen entstehen.

## 16 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Grenzregelung,
- Erschließung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von §1a BauGB auch außerhalb des Planbereiches.

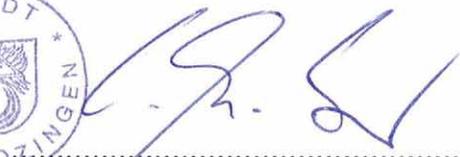
Freiburg, den 17. Oktober 2016

Bad Krozingen, den 17. Oktober 2016



Der Planer

KORNELIUS BRENNER  
Diplomingenieur,  
Freier Architekt und Stadtplaner  
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg



Bürgermeister Kieber