



Gewerbegebiet Inried

Bürgerinformation

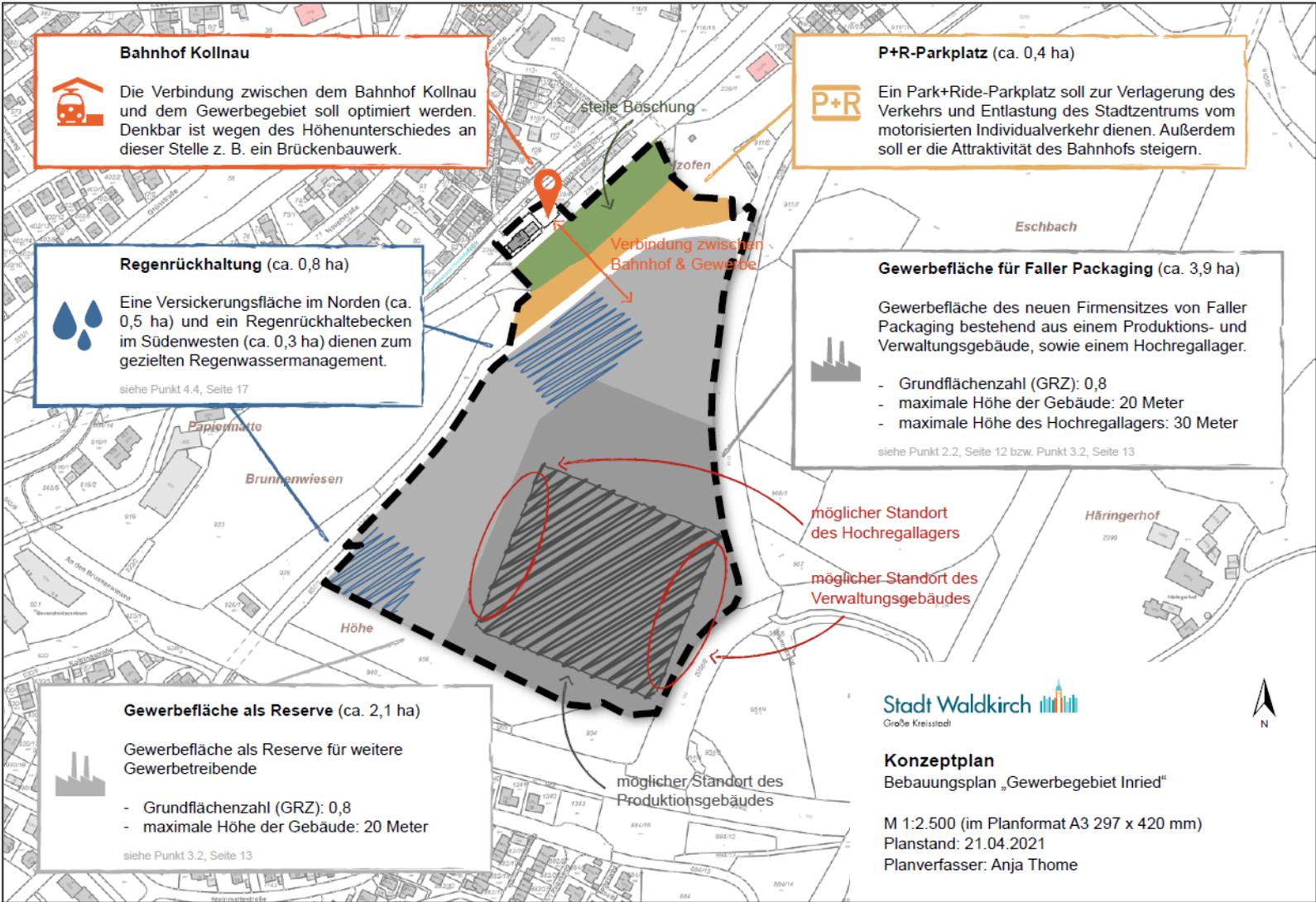
18. Juli 2022 | Festhalle Kollnau

Dezernat IV | Abt. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Sören Radigk | M. Sc. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplaner AKBW



Konzeptplan zur Frühzeitigen Beteiligung





Eingegangene Stellungnahmen



Vorab-Info

- nur wesentliche bzw. häufig wiederkehrende Stellungnahmen (vollständige Abwägungstabelle in Sitzungsvorlage)



Vorab-Info

- nur wesentliche bzw. häufig wiederkehrende Stellungnahmen (vollständige Abwägungstabelle in Sitzungsvorlage)
- linke Spalte: sinngemäße Wiedergabe, nicht originaler Textlaut (Originaltext in vollständiger Abwägungstabelle)

Eingegangene Stellungnahme

- sinngemäße Wiedergabe

Beschlussvorschlag

- Behandlungsvorschlag



Bürgerstellungennahmen



Neumatte statt Inried

Eingegangene Stellungnahme

- die Firma Faller Packaging soll die Neumatte überplanen, nicht das Inried
- „Hochwasser kann kein Problem sein, bei der Elzschleife funktioniert es ja auch.“

Beschlussvorschlag



Neumatte statt Inried

Eingegangene Stellungnahme

- die Firma Faller Packaging soll die Neumatte überplanen, nicht das Inried
- „Hochwasser kann kein Problem sein, bei der Elzschleife funktioniert es ja auch.“

Beschlussvorschlag

- Hochwassergefahr (Elzschleife = andere Situation)
- Immissionsschutzkonflikte
- ungünstige Eigentumsverhältnisse
- Hochregallager tritt in Neumatte stärker in Erscheinung



Inried soll Wohnbaufläche bleiben

Eingegangene Stellungnahme

- Inried soll Wohnbaufläche bleiben
- Fläche zu wertvoll für Gewerbe
- idealer Standort für Familien mit Kindern (Einfamilienhäuser)
- mehr Einnahmen durch Wohnbaufläche als durch Gewerbe

Beschlussvorschlag



Inried soll Wohnbaufläche bleiben

Eingegangene Stellungnahme

- Inried soll Wohnbaufläche bleiben
- Fläche zu wertvoll für Gewerbe
- idealer Standort für Familien mit Kindern (Einfamilienhäuser)
- mehr Einnahmen durch Wohnbaufläche als durch Gewerbe

Beschlussvorschlag

- Waldkirch Gewerbeschwerpunkt im Regionalplan
- Stadt soll als Wohn- UND Gewerbestandort attraktiv sein und bleiben
- Arbeitsplatzsicherung
- weiter etliche Wohnbauflächen vorhanden, aber keine Gewerbeflächen
- Inried bestmöglicher Standort (s. Begründung zum BPL)



Standortwahl | Flächennutzungsplan





Standortwahl | Flächennutzungsplan





Standortwahl | Flächennutzungsplan





Standortwahl | Flächennutzungsplan





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?



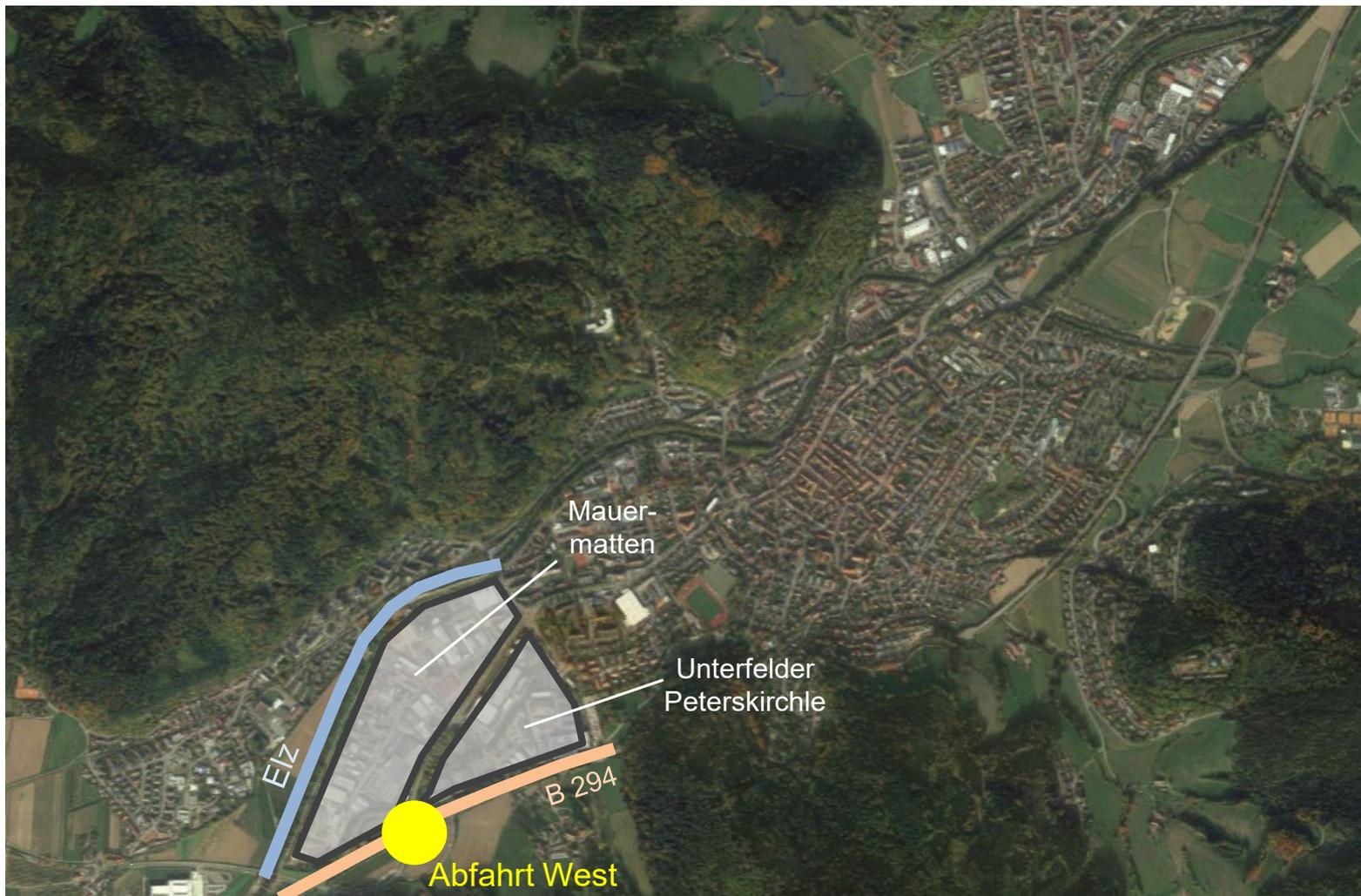


Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?



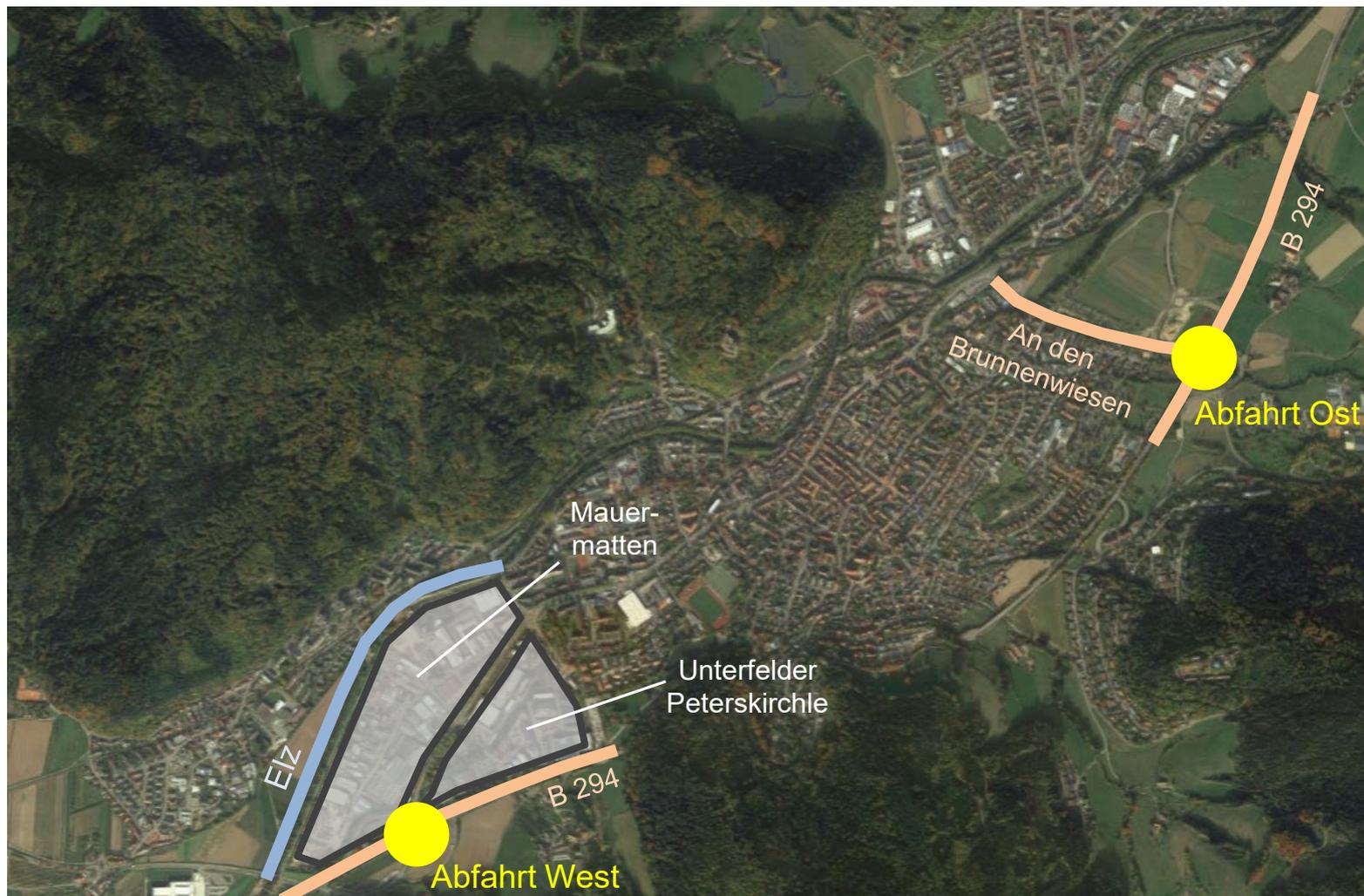


Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?





Standortwahl | Warum Inried?



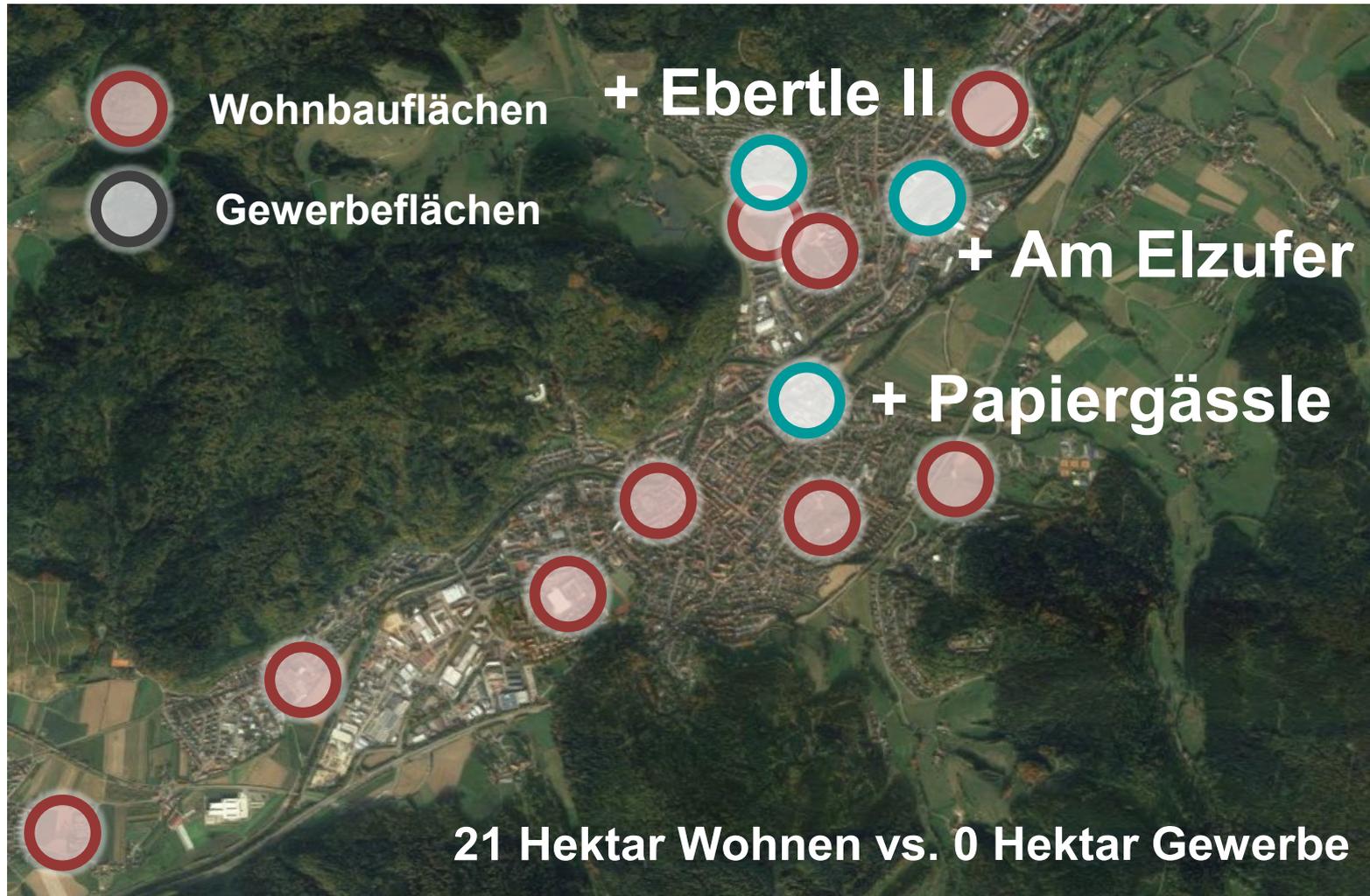


Standortwahl | Warum Inried?





Inried soll Wohnbaufläche bleiben





30 m Hochregallager: zu hoch!

Eingegangene Stellungnahme

- Hochregallager mit 30 m zu hoch
- Störung Landschaftsbild, Blickbeziehungen und Mikroklima
- Flach- oder Tiefregallager wünschenswert

Beschlussvorschlag



30 m Hochregallager: zu hoch!

Eingegangene Stellungnahme

- Hochregallager mit 30 m zu hoch
- Störung Landschaftsbild, Blickbeziehungen und Mikroklima
- Flach- oder Tiefregallager wünschenswert

Beschlussvorschlag

- Höhe auf 24 m reduziert
- HRL für Betriebsabläufe und langfristige Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit erforderlich
- Verteilung auf Fläche wäre nicht ressourcenschonend, landschaftsbildverträgliche Farb- und Materialwahl
- Lokalklimauntersuchung: keine signifikanten Auswirkungen



Warum wurden Kleingärten nicht einbezogen?

Eingegangene Stellungnahme

- unklar, warum Kleingartenanlage nicht einbezogen wurde

Beschlussvorschlag



Warum wurden Kleingärten nicht einbezogen?

Eingegangene Stellungnahme

- unklar, warum Kleingartenanlage nicht einbezogen wurde

Beschlussvorschlag

- Kleingartenanlage soll unberührt bleiben und erhalten werden
- keine planerische Anforderlichkeit für Einbezug
- Klarstellung auf FNP-Ebene



Behörden und Träger öffentlicher Belange



Behörden und Träger öffentlicher Belange

überwiegend unkritisch

(Ausnahme: Landwirtschaftsamt und BLHV)





Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Eingegangene Stellungnahme

- Kritik an Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Neubau Faller Packaging auf Flächen von Werk II oder Neumatte

Beschlussvorschlag



Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Eingegangene Stellungnahme

- Kritik an Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Neubau Faller Packaging auf Flächen von Werk II oder Neumatte

Beschlussvorschlag

- Fläche von Werk II nicht ausreichend (mehrfach intensiv untersucht), hätte Abbau von Arbeitsplätzen zur Folge
- Flächenrotation auf FNP-Ebene verbessert Situation für Landwirtschaft



Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

	Inried	Neumatte	Flotzebene
Vor FNP-Änderung			
Landwirtschaftsfläche im FNP	0 ha	0 ha	3,34 ha
Gesamt	<u>ca. 3,3 Hektar Landwirtschaftsfläche</u>		
Nach FNP-Änderung			
FNP-Darstellung	0 ha	7,35 ha	0 ha
Gesamt	<u>ca. 7,4 Hektar Landwirtschaftsfläche</u>		





Anbauverbot an L186 und K5104

Eingegangene Stellungnahme

Beschlussvorschlag

- von L186 und K5104 sollen nicht unmittelbar Grundstücke erschlossen werden





Anbauverbot an L186 und K5104

Eingegangene Stellungnahme

- von L186 und K5104 sollen nicht unmittelbar Grundstücke erschlossen werden

Beschlussvorschlag

- wird berücksichtigt
- Erschließungskonzept überarbeitet



Anbauverbot an L186 und K5104





Anbauverbot an L186 und K5104





Konkretisierung Entwässerungskonzept

Eingegangene Stellungnahme

- Entwässerungskonzept ist zu konkretisieren, weitere Prüfungen sind erforderlich

Beschlussvorschlag



Konkretisierung Entwässerungskonzept

Eingegangene Stellungnahme

- Entwässerungskonzept ist zu konkretisieren, weitere Prüfungen sind erforderlich

Beschlussvorschlag

- wird berücksichtigt
- vollständiges Entwässerungskonzept liegt vor
- Sickerversuche wurden unternommen
- hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewerbekanal wurde geprüft



Ausschluss von Einzelhandel

Eingegangene Stellungnahme

Beschlussvorschlag

- zum Schutz der Kernstadt sollte Einzelhandel ausgeschlossen werden





Ausschluss von Einzelhandel

Eingegangene Stellungnahme

- zum Schutz der Kernstadt sollte Einzelhandel ausgeschlossen werden

Beschlussvorschlag

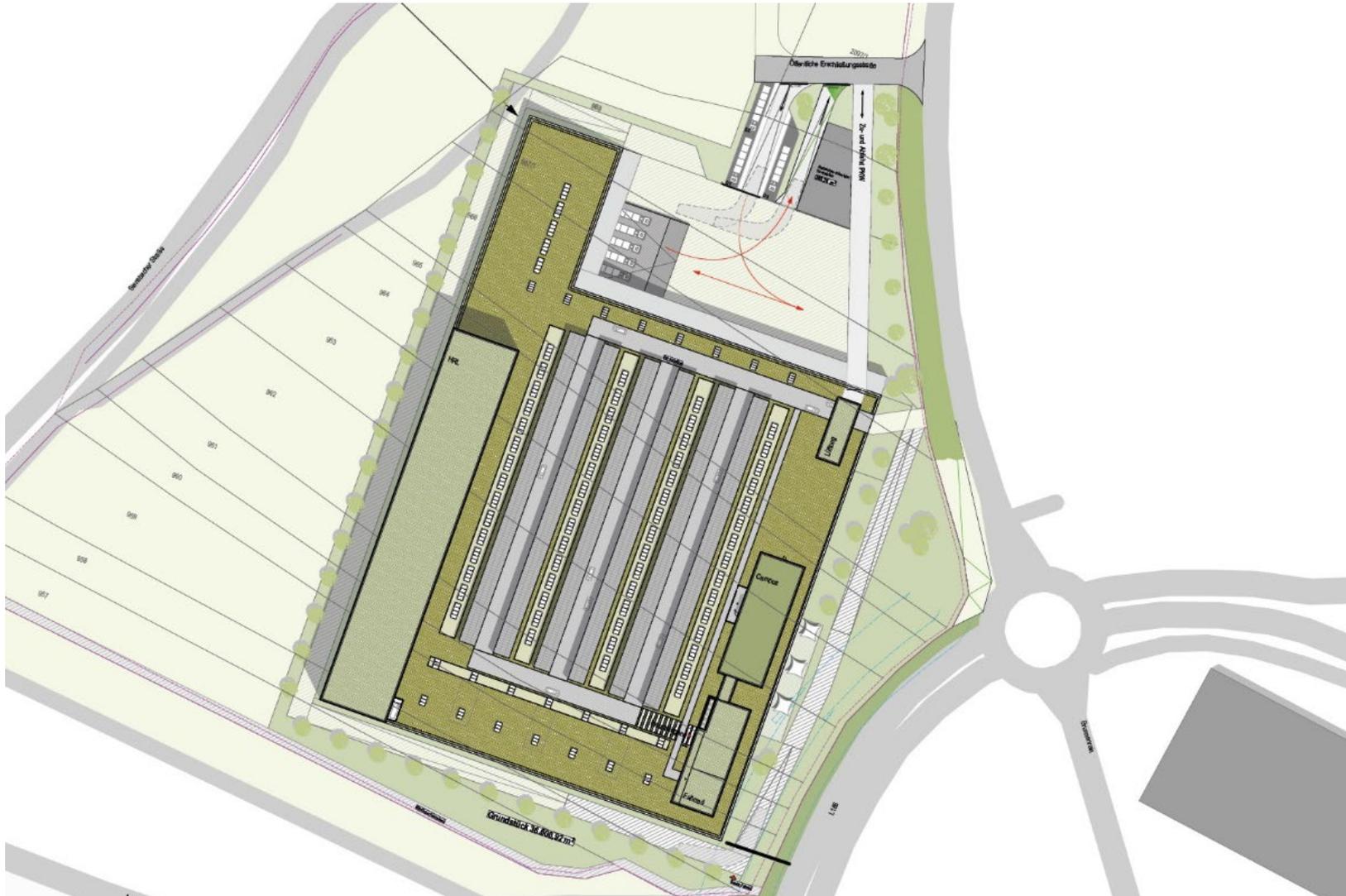
- wird berücksichtigt
- „Handwerkerprivileg“ gilt
- Verkaufsfläche beschränkt



Aktueller Stand der Hochbauplanung

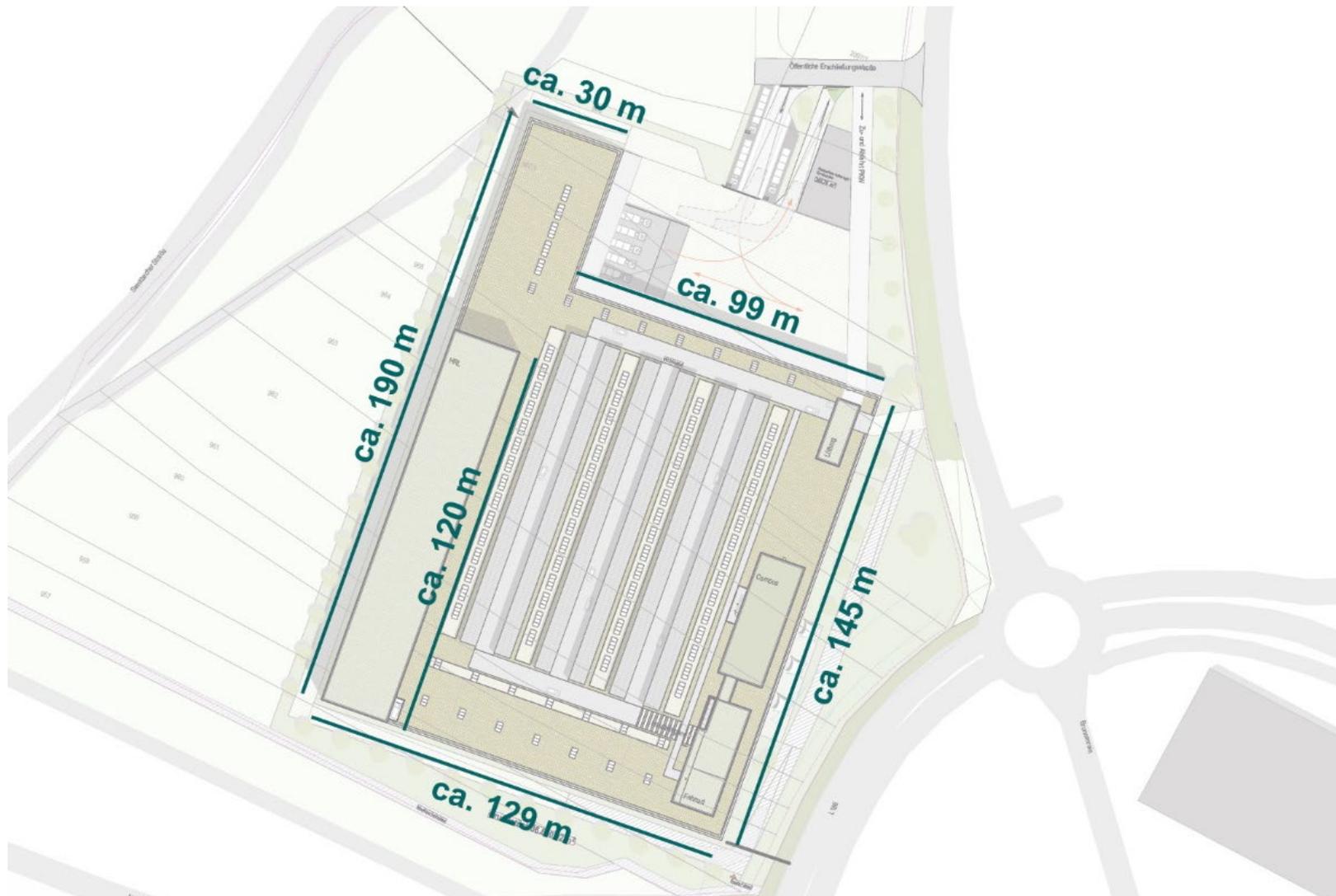


Lageplan





Lageplan mit Maßen





Perspektive





Perspektive





Perspektive





Perspektive





Perspektive





Blickbeziehungen





Blickbeziehungen





Blickbeziehungen





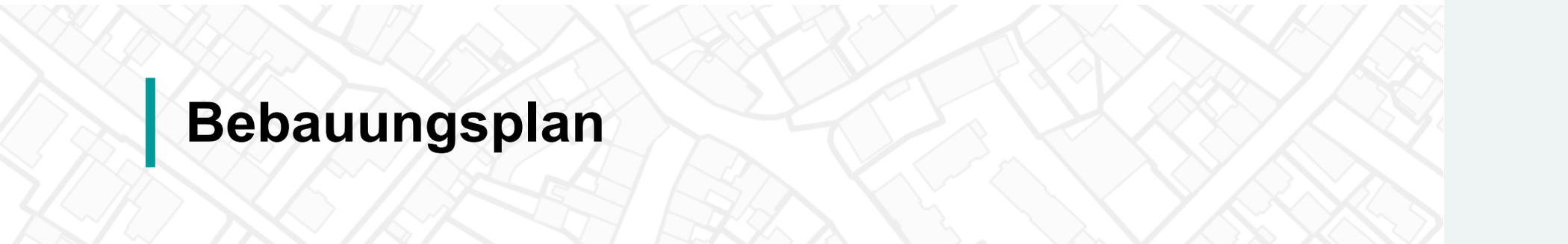
Blickbeziehungen





Blickbeziehungen



A faint, light gray background map of a city grid, showing streets and building footprints, located at the bottom of the page.

Bebauungsplan



Zeichnerischer Teil

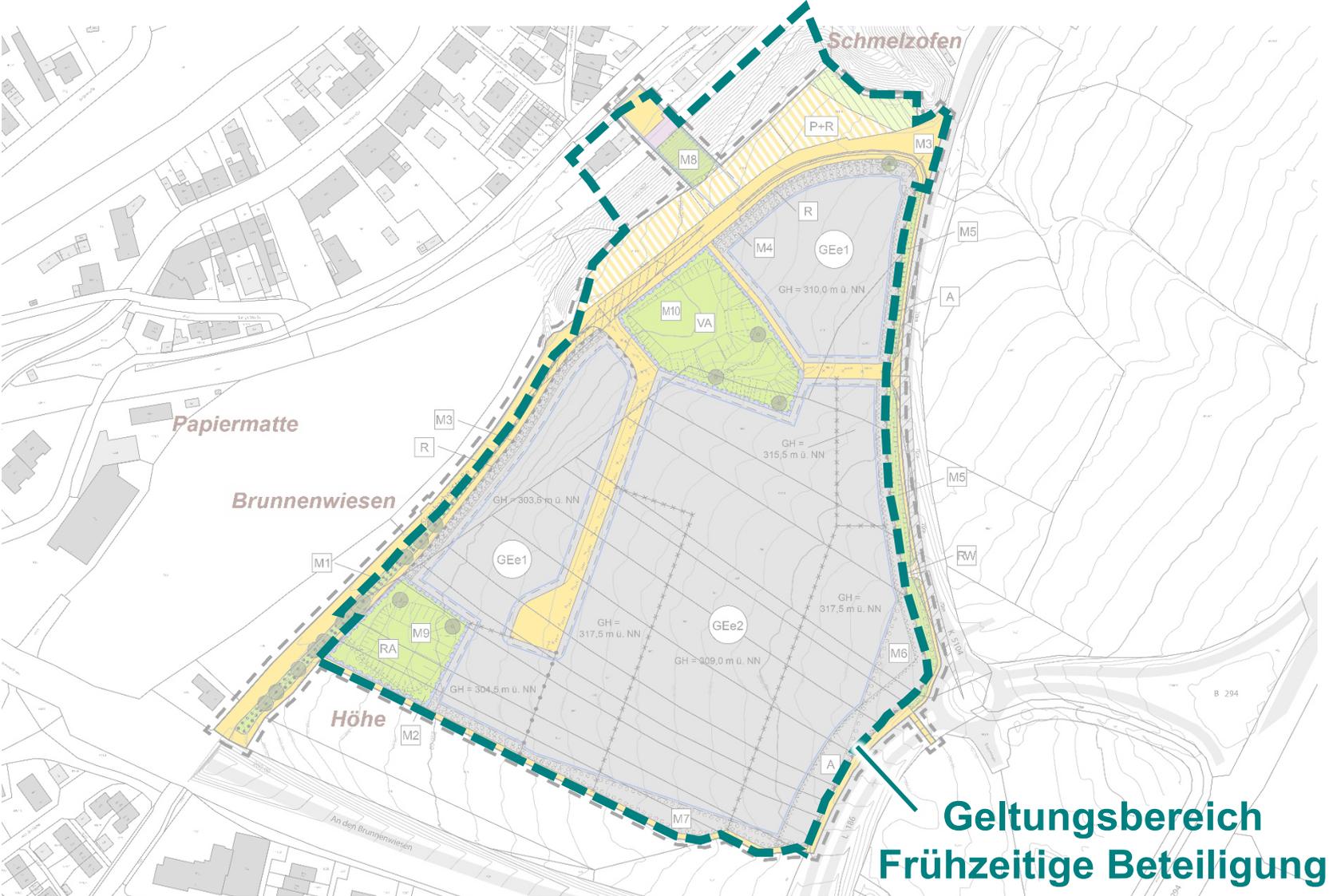


Zeichnerischer Teil





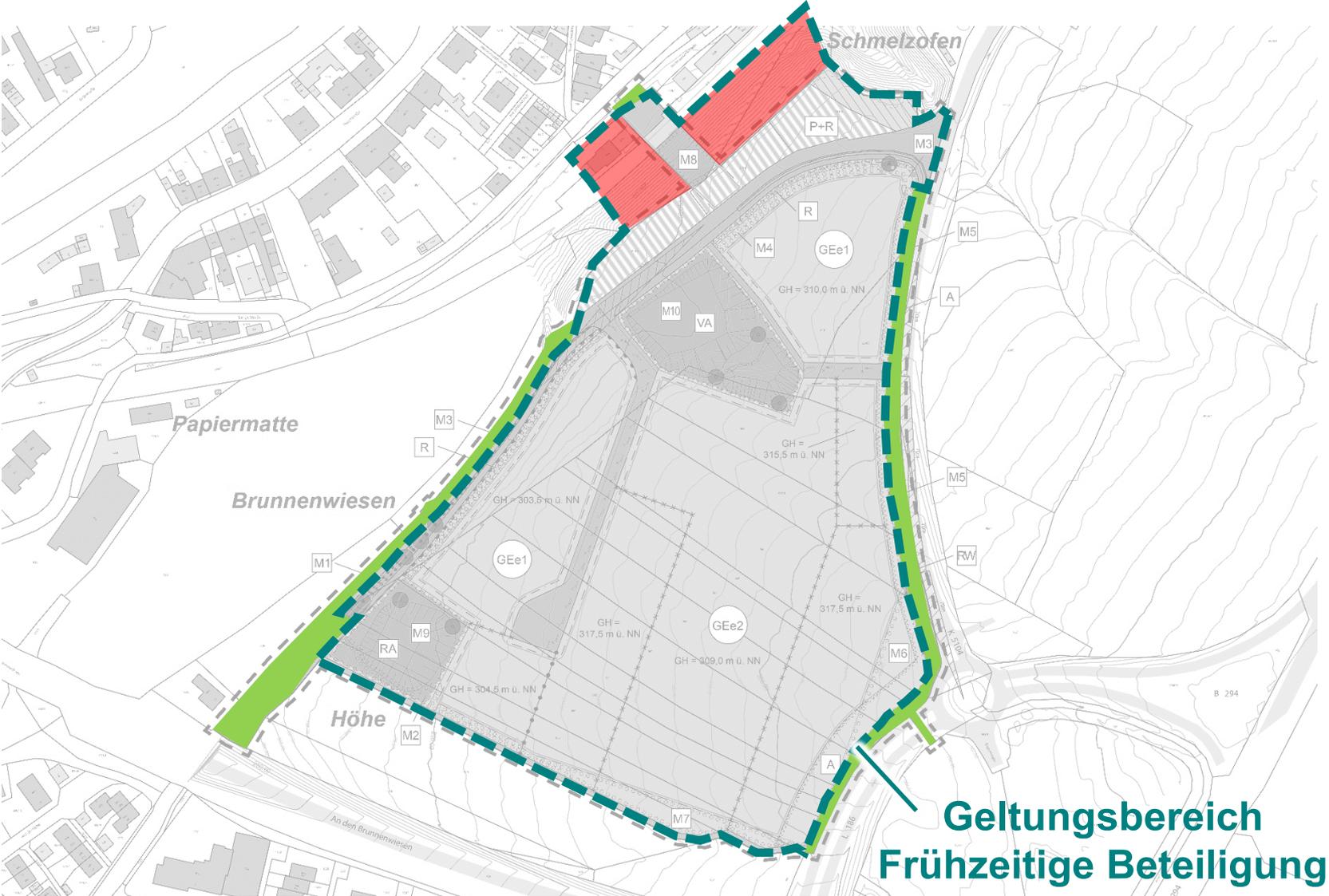
Zeichnerischer Teil | Geltungsbereichsanpassung



**Geltungsbereich
Frühzeitige Beteiligung**



Zeichnerischer Teil | Geltungsbereichsanpassung



**Geltungsbereich
Frühzeitige Beteiligung**

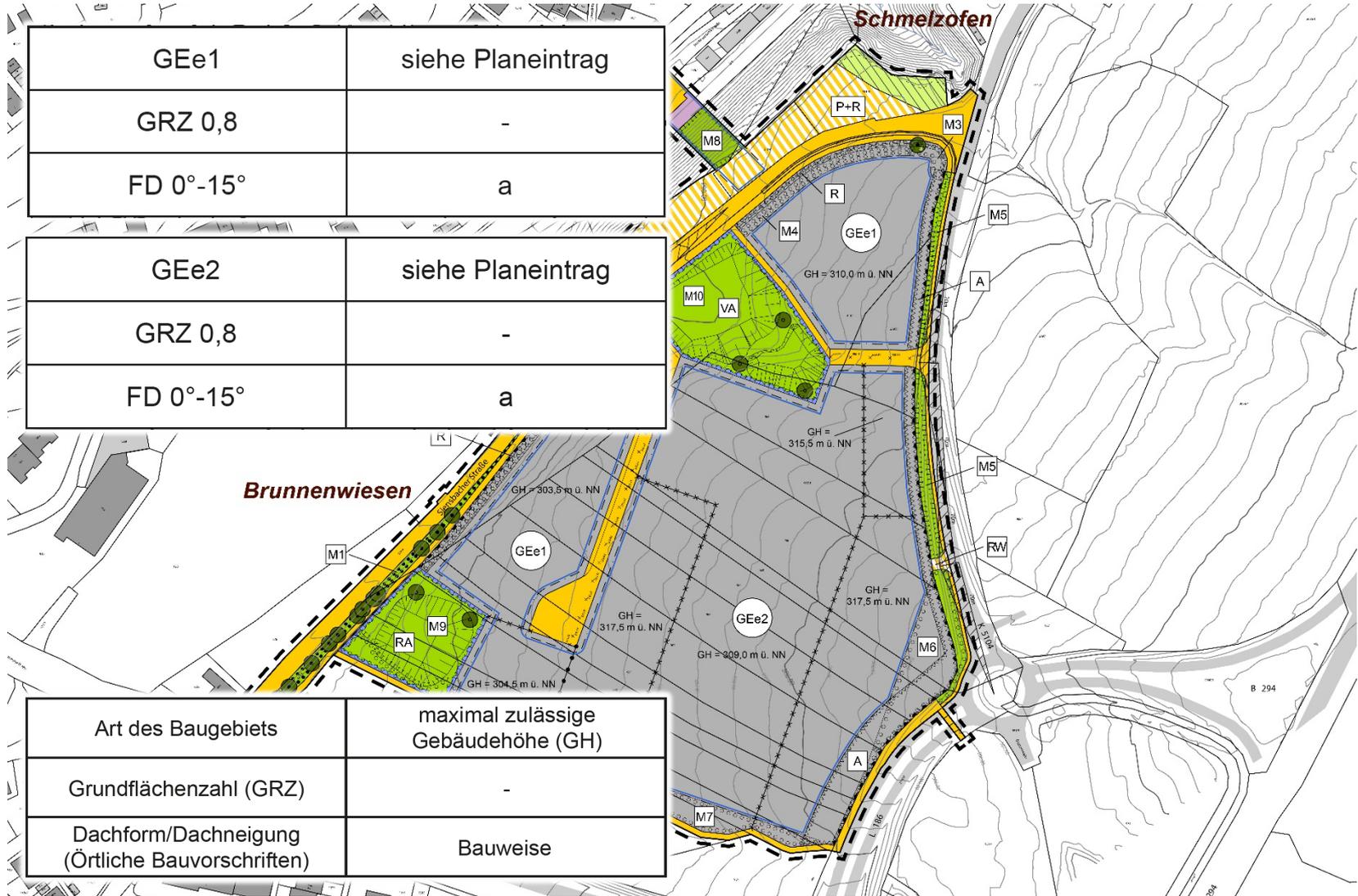


Zeichnerischer Teil | Nutzungsschablonen

GEE1	siehe Planeintrag
GRZ 0,8	-
FD 0°-15°	a

GEE2	siehe Planeintrag
GRZ 0,8	-
FD 0°-15°	a

Art des Baugebiets	maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften)	Bauweise





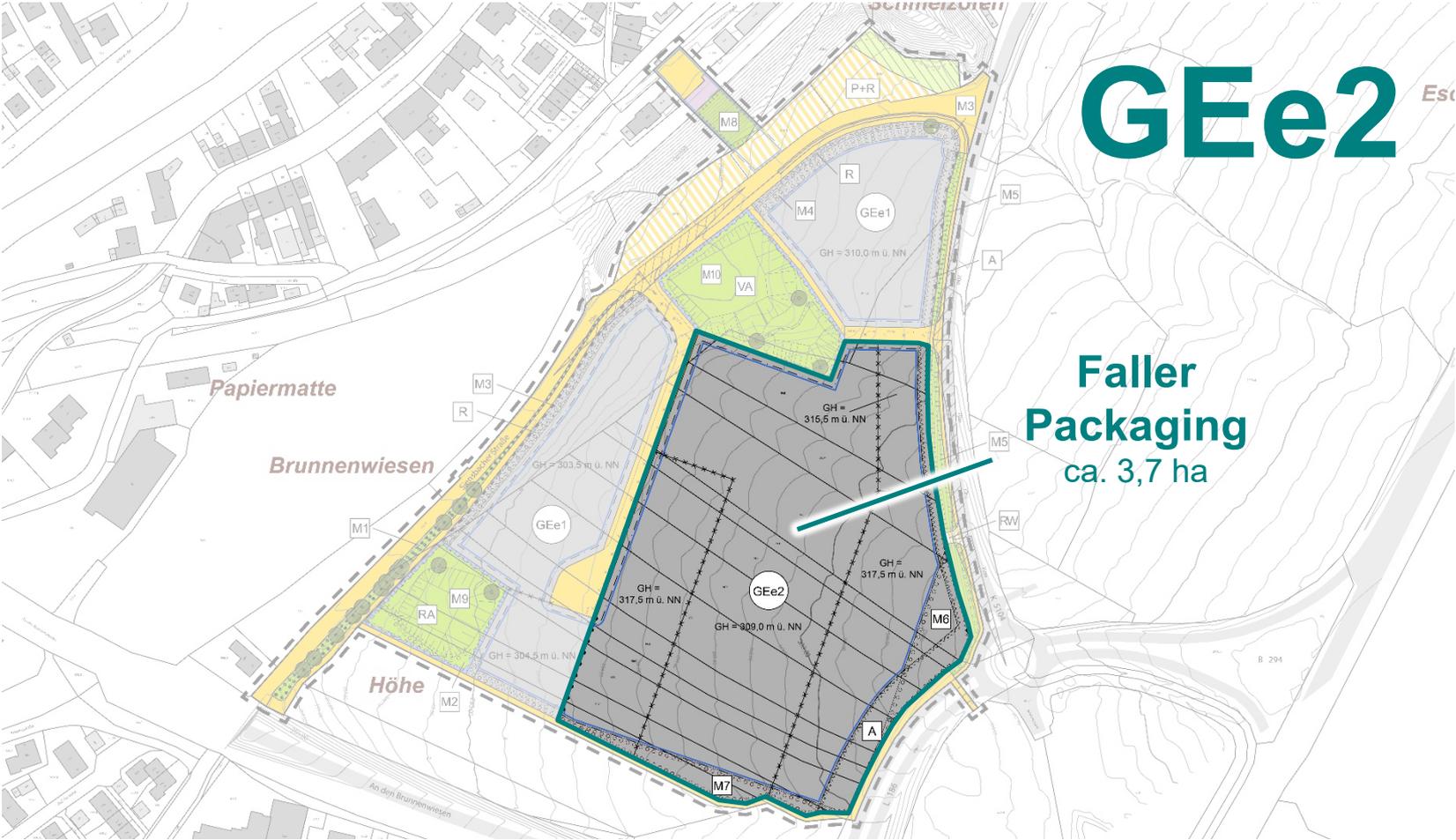
Zeichnerischer Teil | Eingeschränktes Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Zeichnerischer Teil | Eingeschränktes Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



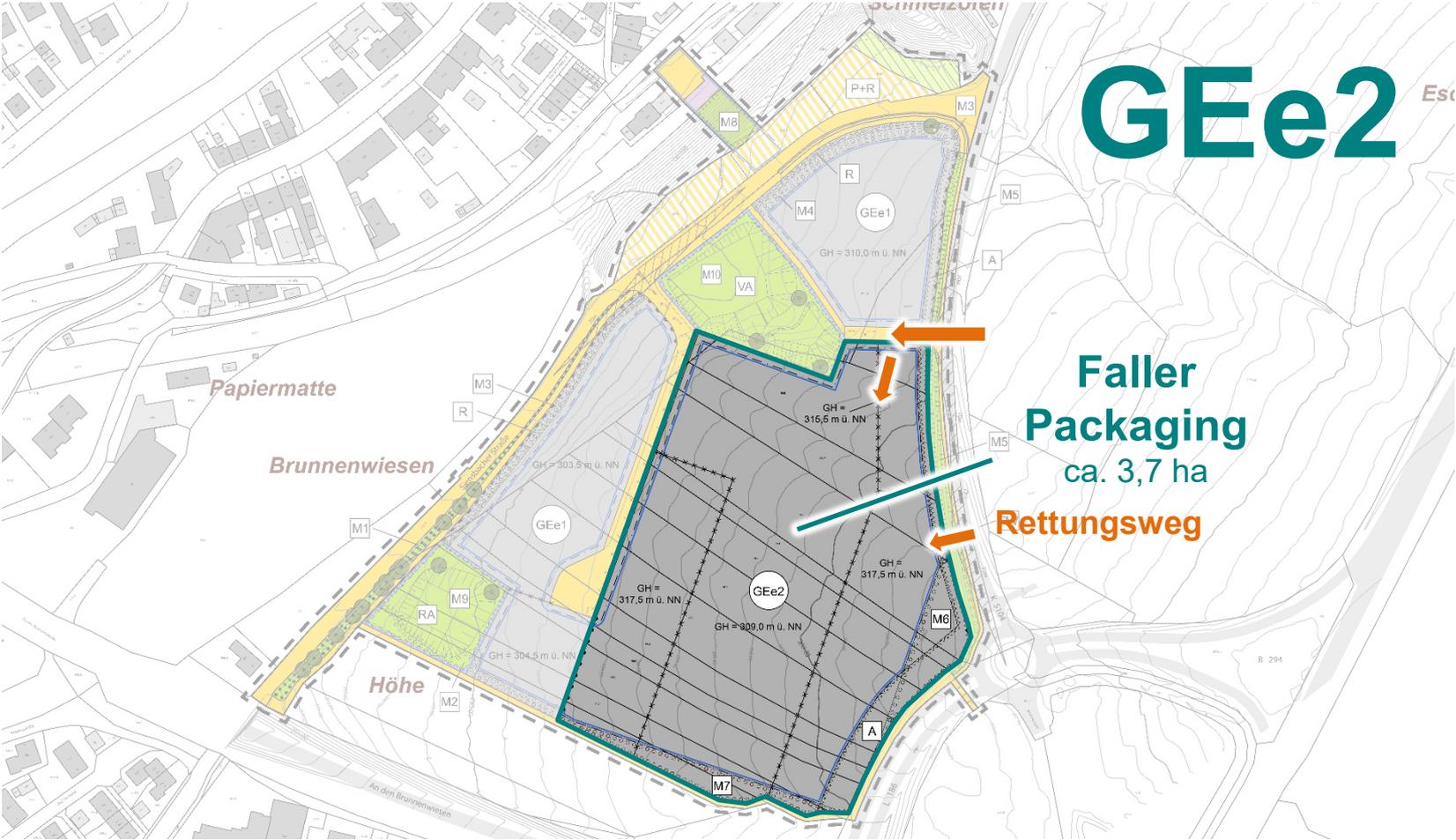
Zeichnerischer Teil | Eingeschränktes Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



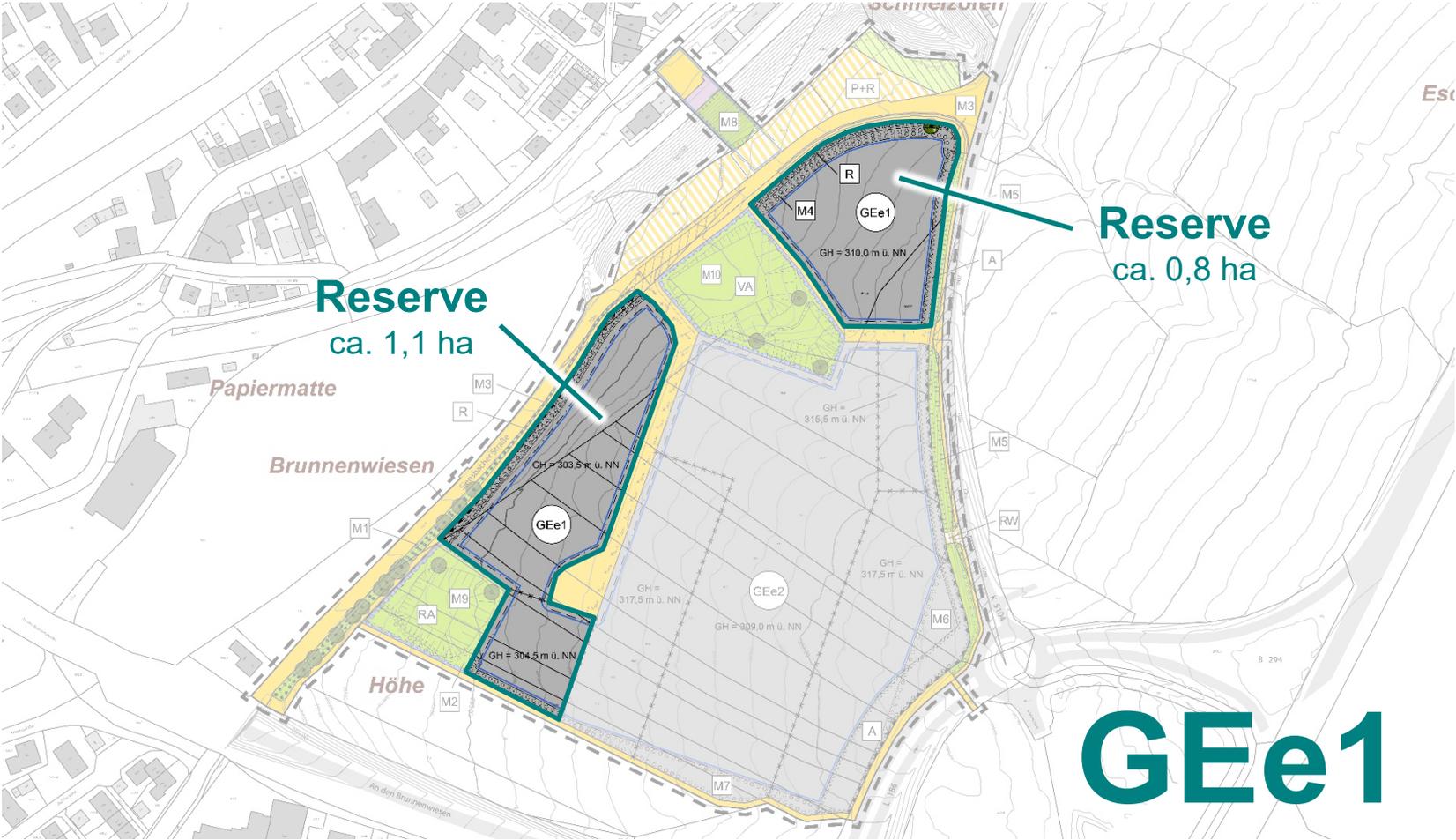
Zeichnerischer Teil | Eingeschränktes Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



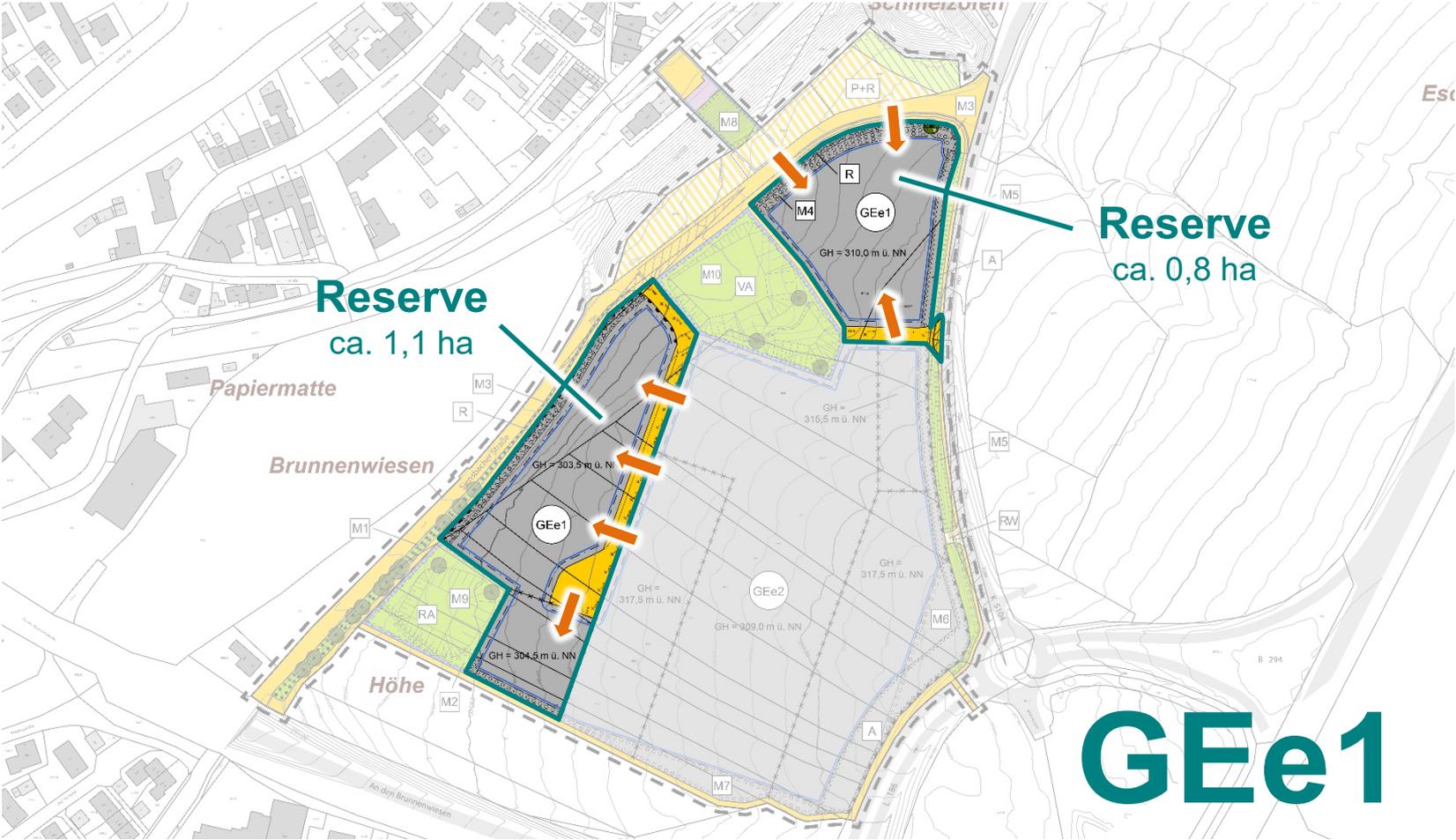
Zeichnerischer Teil | Eingeschränktes Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Zeichnerischer Teil | Eingeschränktes Gewerbegebiet



GEe1



Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



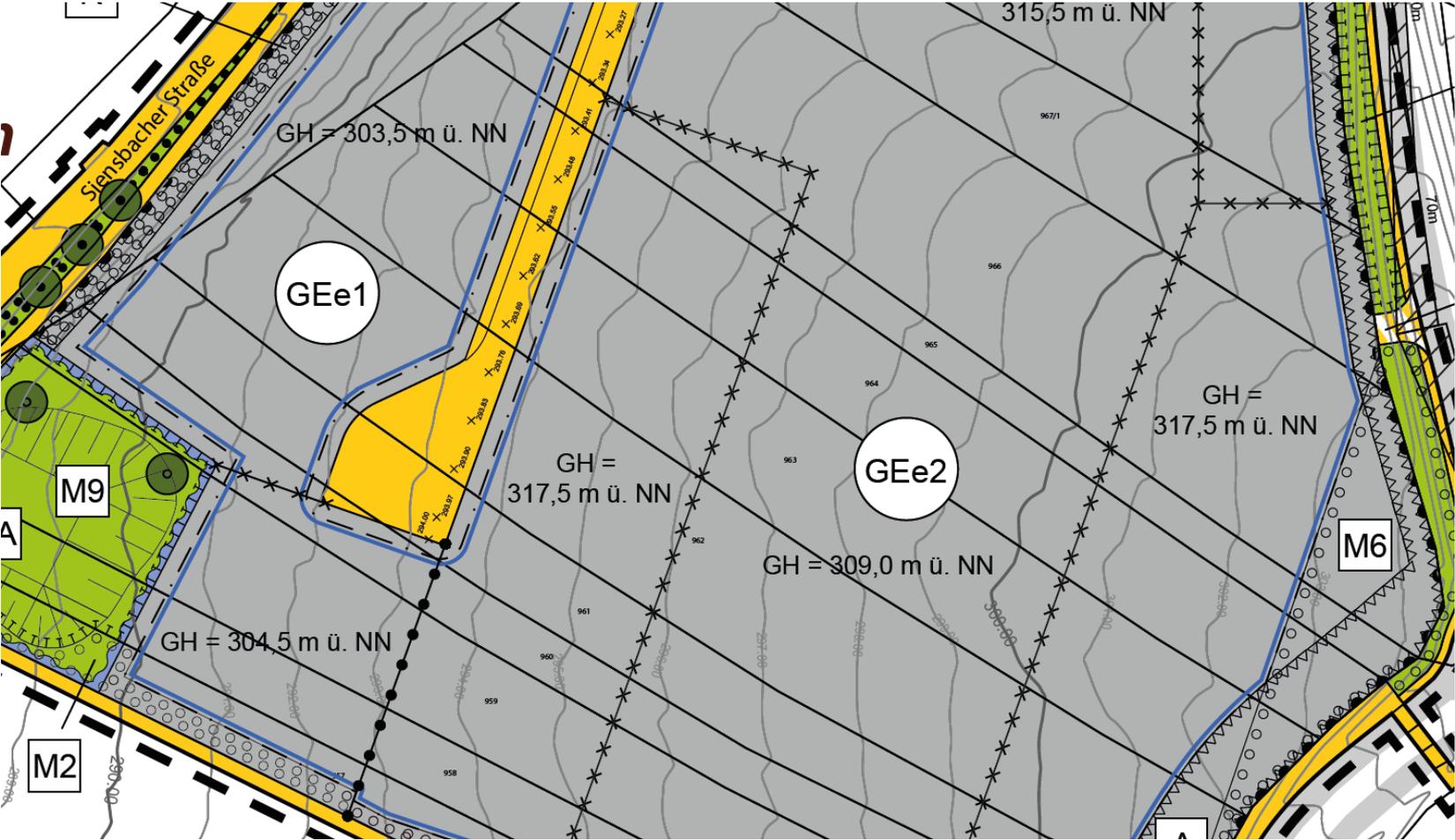
Zeichnerischer Teil | Überbaubare Grundstücksflächen



Baugrenze



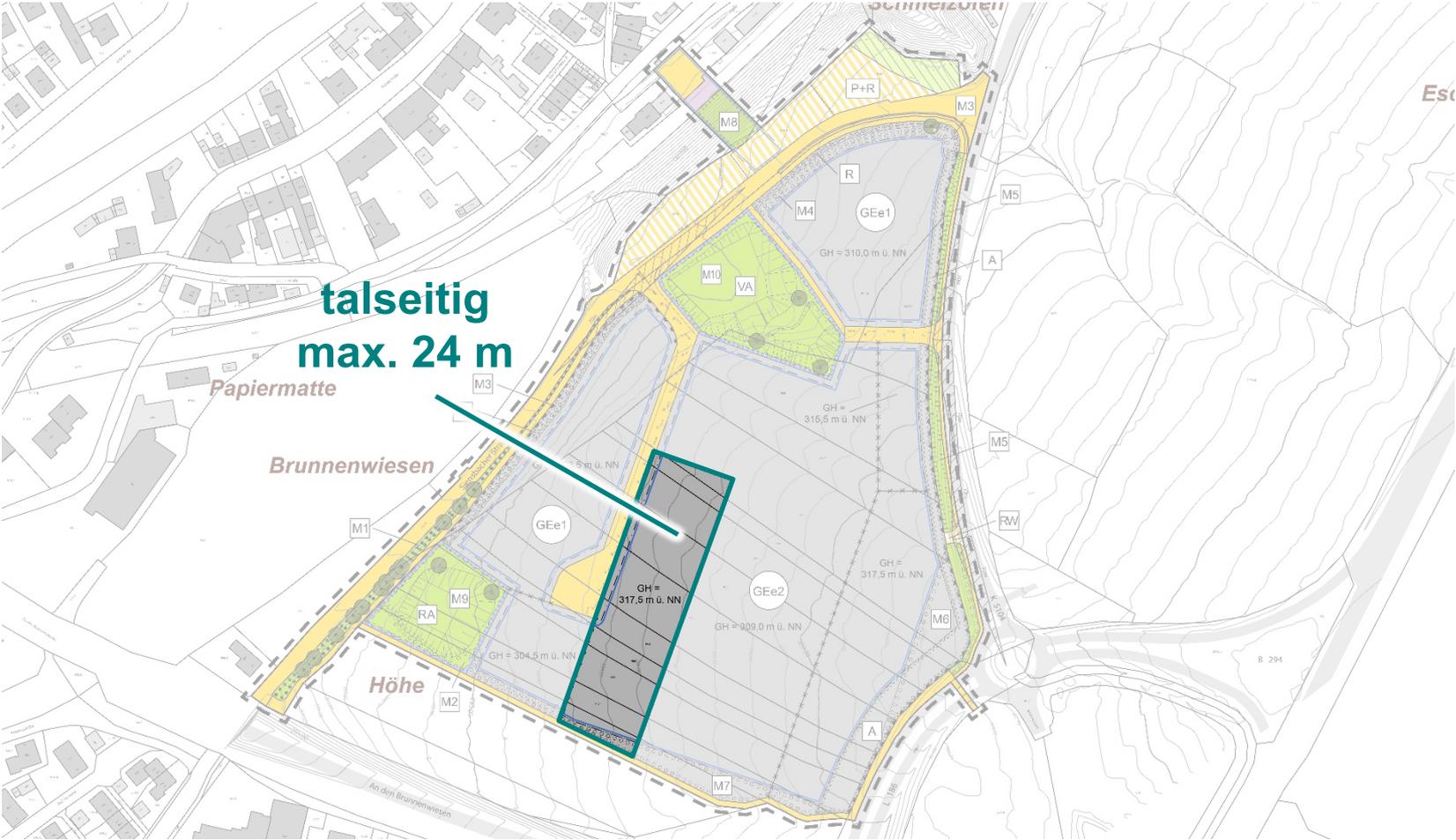
Zeichnerischer Teil | Höhenfestsetzungen



 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)



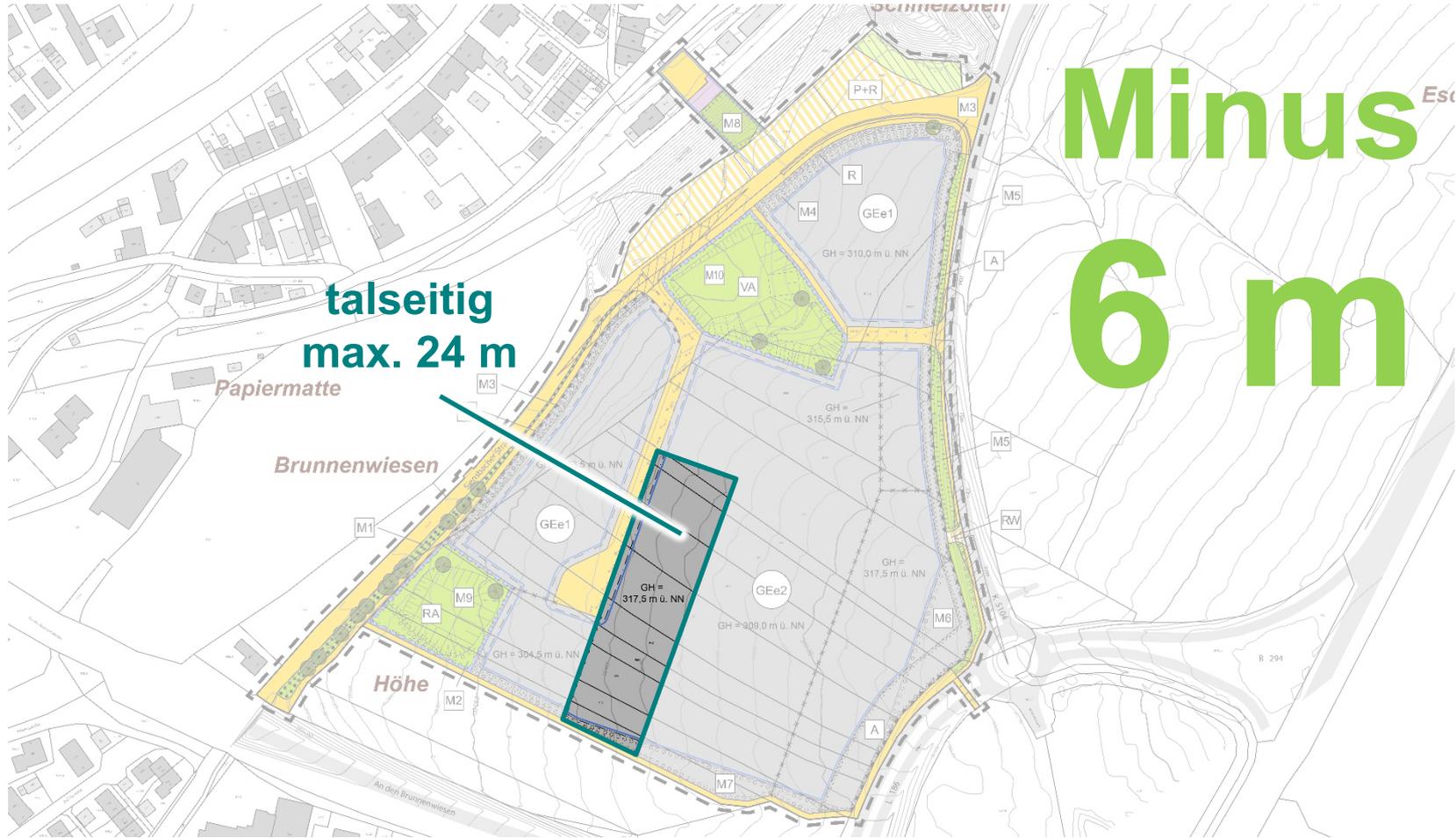
Zeichnerischer Teil | Höhenfestsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)



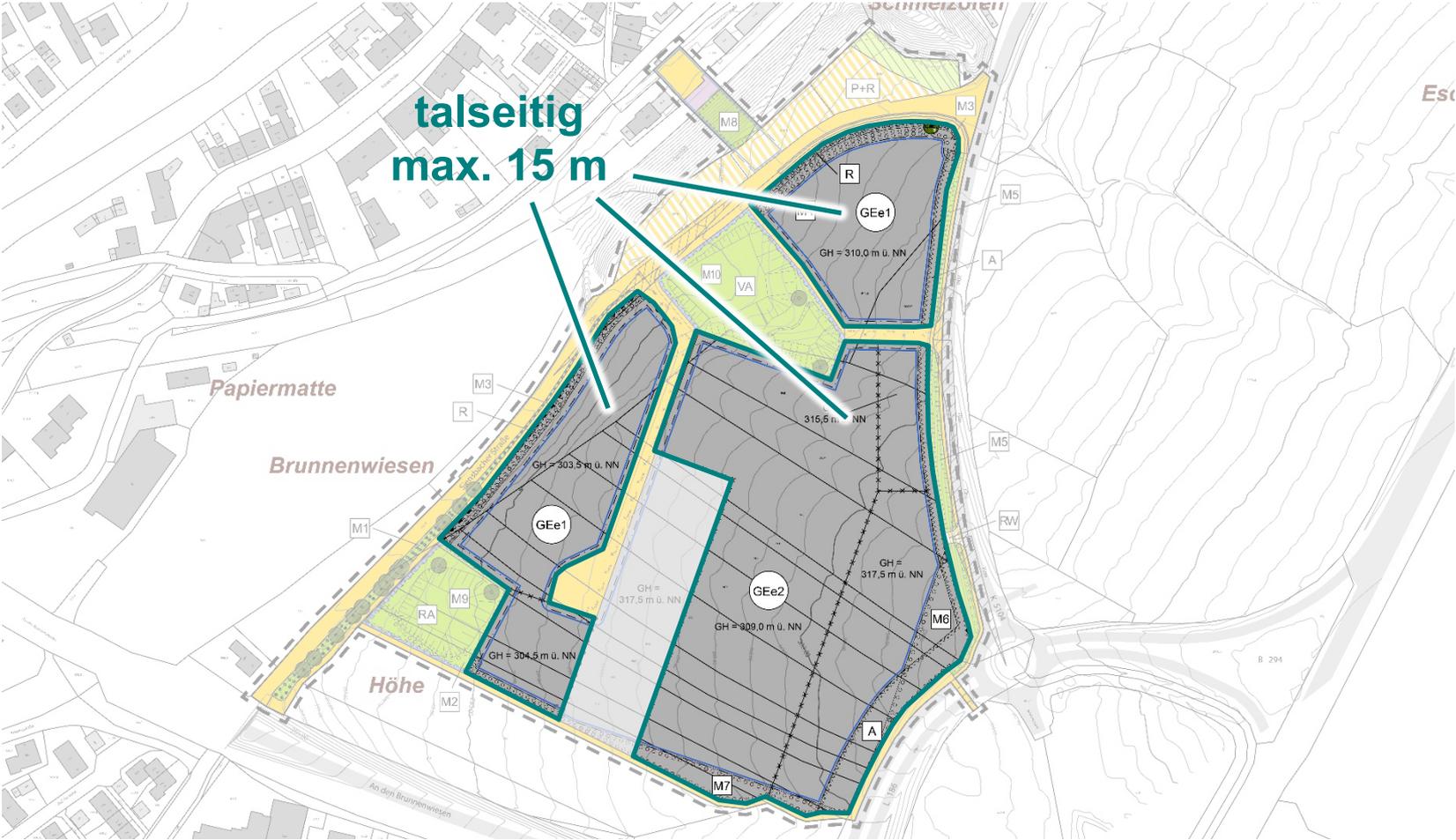
Zeichnerischer Teil | Höhenfestsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)



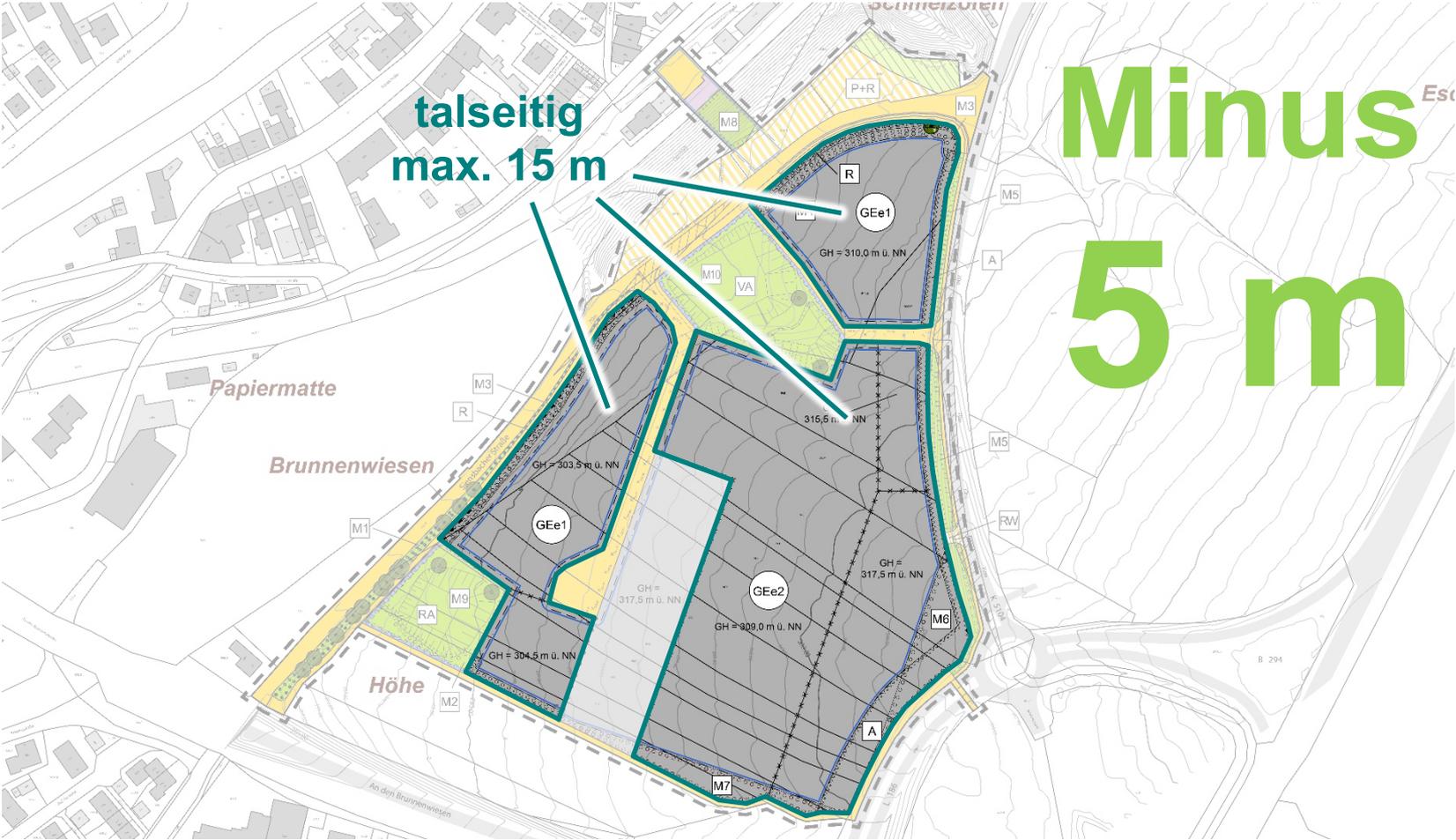
Zeichnerischer Teil | Höhenfestsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)



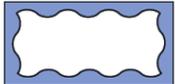
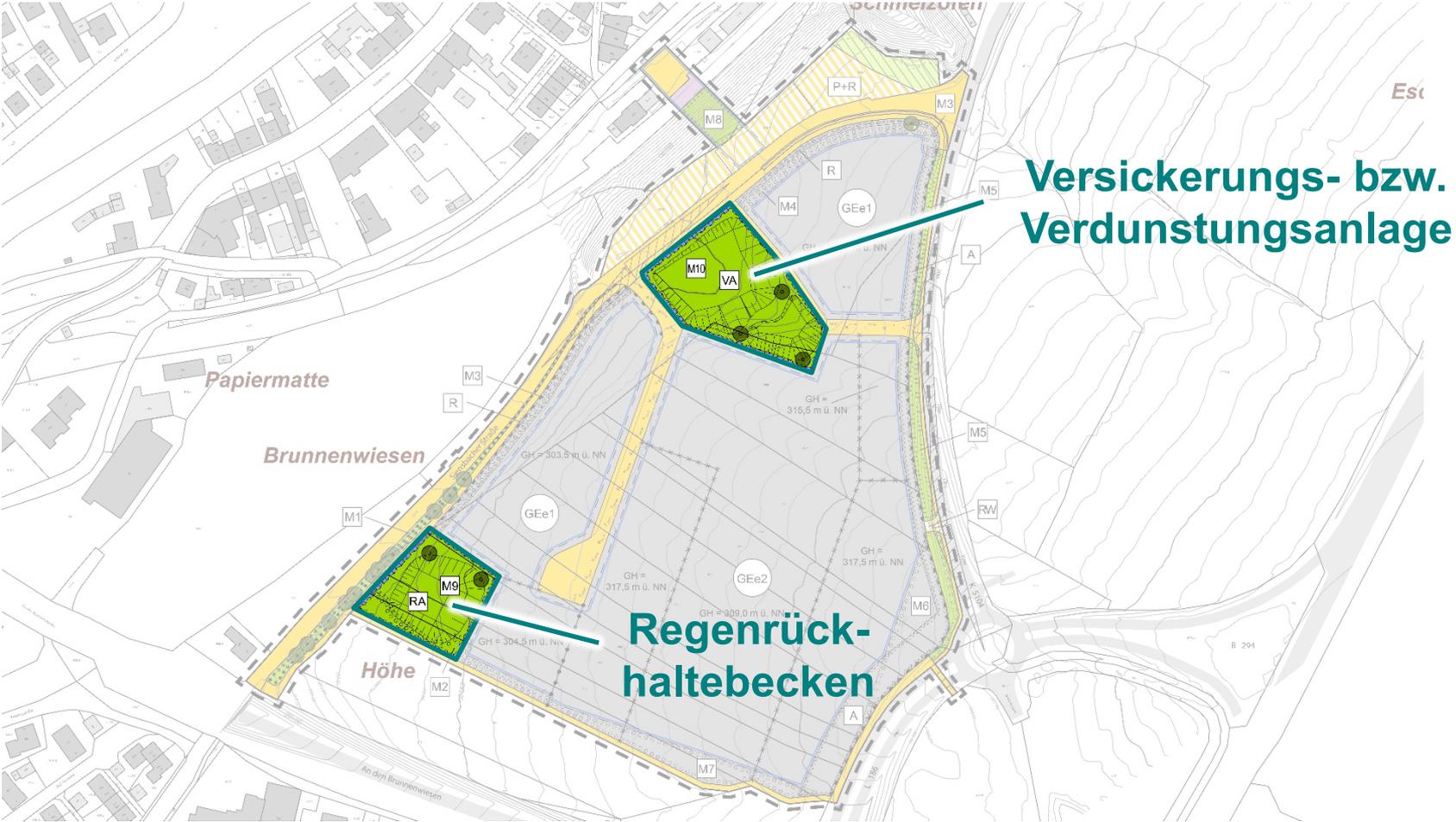
Zeichnerischer Teil | Höhenfestsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)



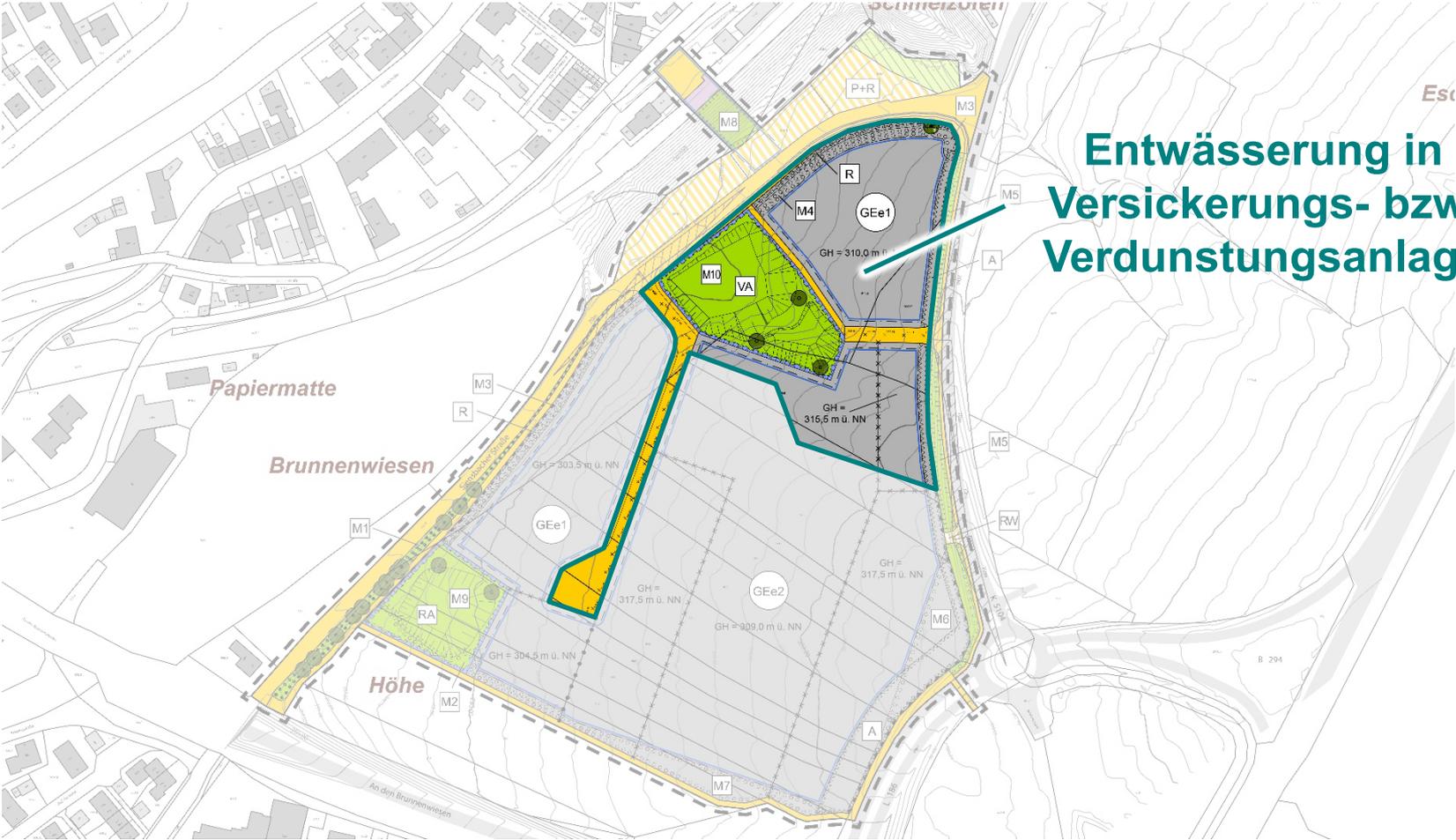
Zeichnerischer Teil | Entwässerung



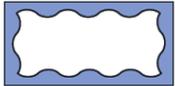
Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Zeichnerischer Teil | Entwässerung



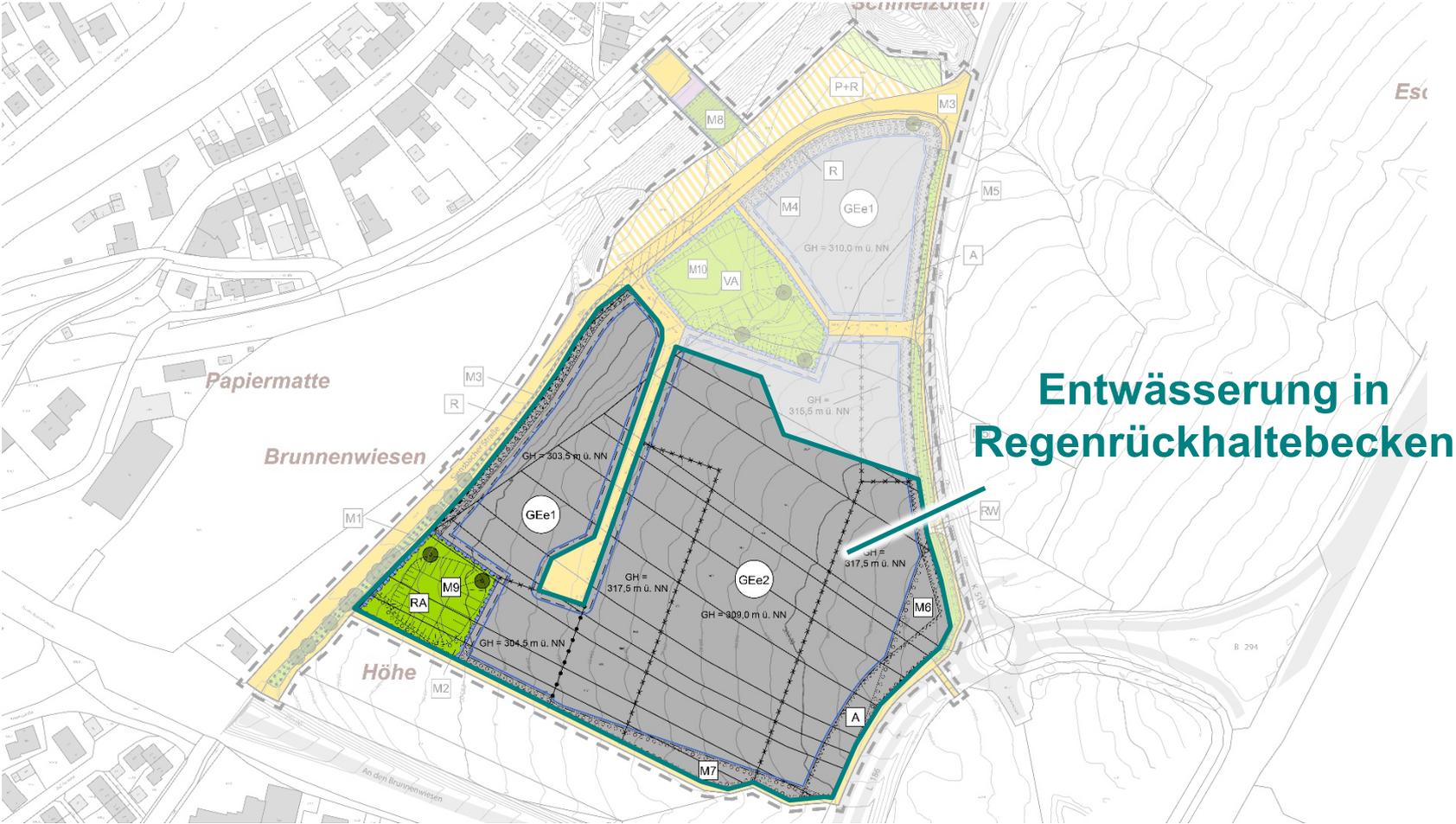
Entwässerung in Versickerungs- bzw. Verdunstungsanlage



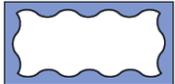
Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Zeichnerischer Teil | Entwässerung



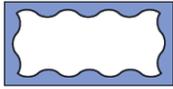
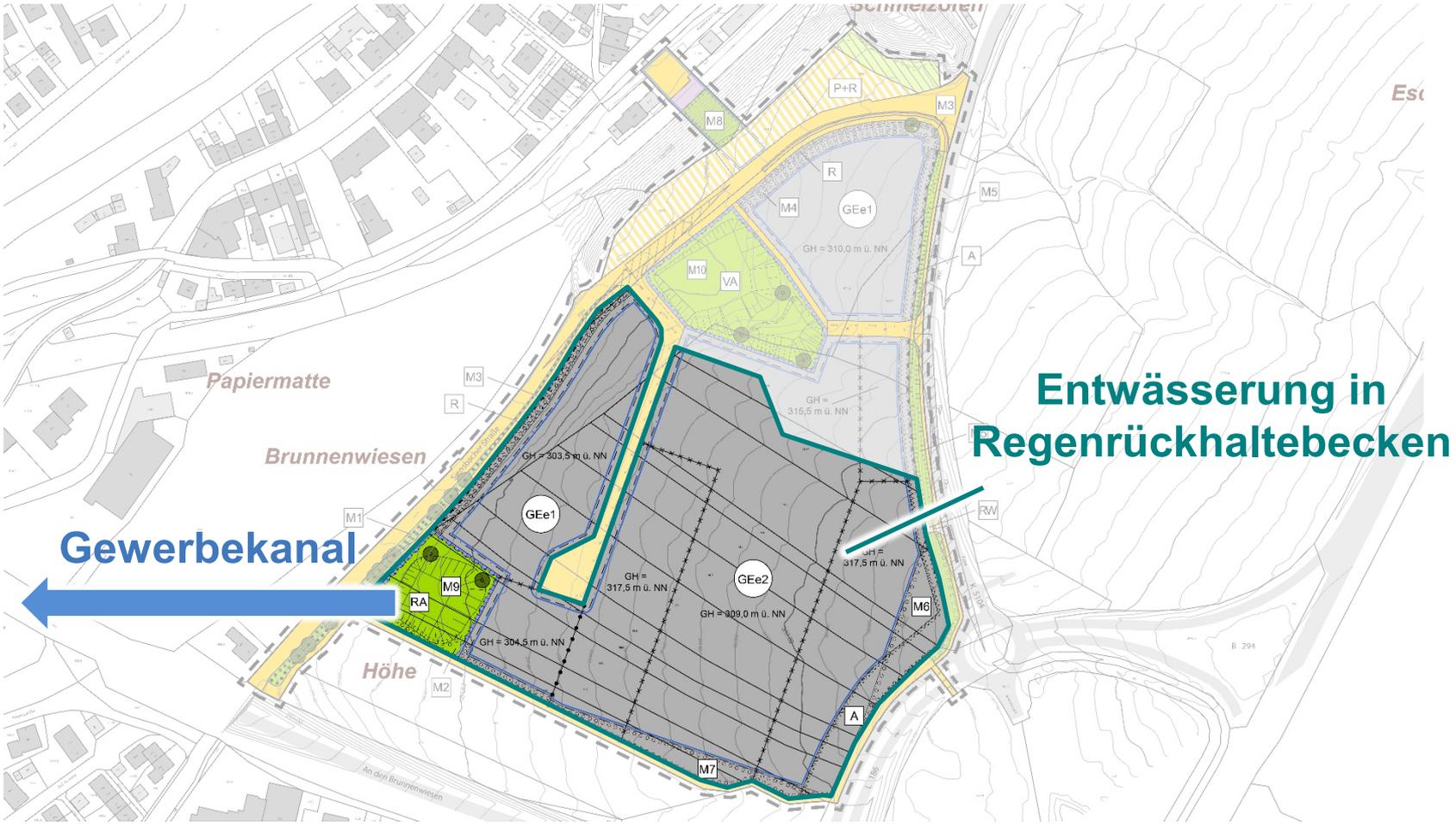
Entwässerung in Regenrückhaltebecken



Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



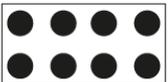
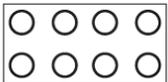
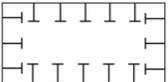
Zeichnerischer Teil | Entwässerung



Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Zeichnerischer Teil | Grünordnerische Maßnahmen



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Zeichnerischer Teil | Grünordnerische Maßnahmen



Anpflanzung Bäume



Erhaltung Bäume

Zeichnerischer Teil | Grünordnerische Maßnahmen



+ je angefangene 800 m² Grundstücksfläche 1 Baum



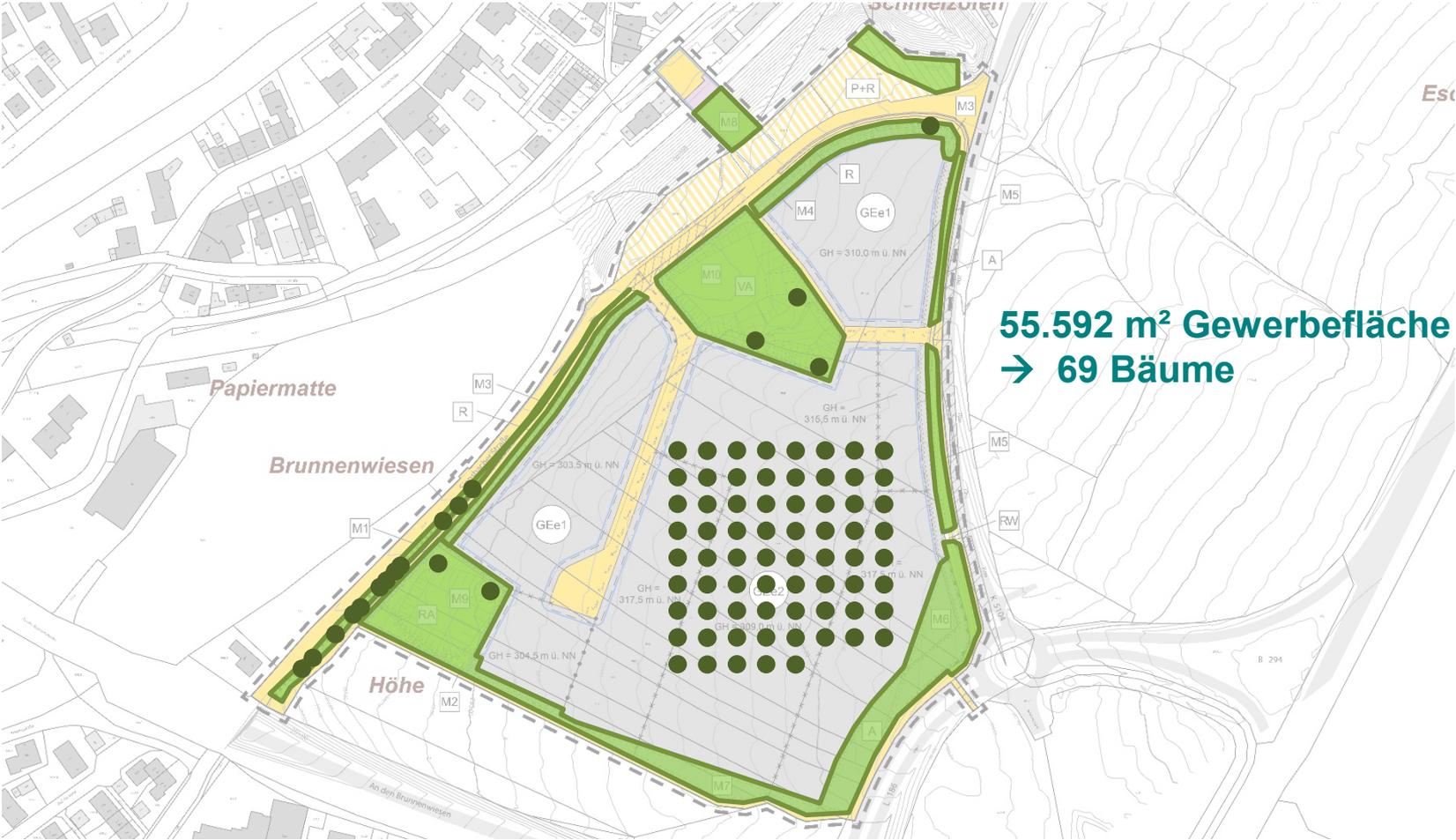
Zeichnerischer Teil | Grünordnerische Maßnahmen



+ je angefangene 800 m² Grundstücksfläche 1 Baum



Zeichnerischer Teil | Grünordnerische Maßnahmen



+ je angefangene 800 m² Grundstücksfläche 1 Baum



Textliche Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ Bebauungsvorschriften Offenlage	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ Bebauungsvorschriften Offenlage	Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Inried“ Bebauungsvorschriften Offenlage
<p>Mindestabstand von 10 m zum westlichen bzw. nordwestlichen Fahrbahnrand der L160 bzw. der K5104 aufweisen. Unterschritten werden kann dieser Mindestabstand zur Fortführung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhender Rettungsweg“.</p> <p>1.10 Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser [§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauO]</p> <p>1.10.1 Im zeichnerischen Teil sind Flächen zur Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser (VA) und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (RA) aufzufertigen. Die Flächen sind dauerhaft festzusetzen.</p> <p>1.10.2 Auf der im zeichnerischen Teil mit VA gekennzeichneten Fläche ist das im Bereich „Inried Nord“ (gem. Abs. 8 des beauftragten Entwässerungskonzeptes) anfallende unverschmutzte und gering verschmutzte Niederschlagswasser zu versickern bzw. zu verdunsten.</p> <p>1.10.3 Auf der im zeichnerischen Teil mit RA gekennzeichneten Fläche ist das im Bereich „Inried Süd“ (gem. Abs. 8 des beauftragten Entwässerungskonzeptes) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zurückzuhalten und gemäß dem Entwässerungskonzept über einen Regenwasserkanal in den Gewerbekanal einzuleiten.</p> <p>1.10.4 In der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RA) ist, gemessen vom tiefsten Punkt der fertiggestellten Anlage für Regenrückhaltung, ein Dauerwasser von mindestens 40 cm zu halten.</p> <p>1.10.5 In den Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser (RA bzw. VA) sind neben den Anlagen, die der jeweiligen Zweckbestimmung entsprechen auch Umkleekabinen, die dem Schutz und der Sicherheit von Leib und Leben dienen, zulässig.</p> <p>Hinweise: Gemäß dem beauftragten Entwässerungskonzept sind die Flächen VA und RA für die Entwässerung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Für weitere Informationen wird auf das beauftragte Entwässerungskonzept verwiesen.</p> <p>1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO]</p> <p>1.11.1 Die Dächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 12 cm). Die Dachbegrünung ist mit blumenreichen Saatgut mit dem Ziel einer aussaurenden Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte anzulegen (z. B. Rieger-Hoffmann Saatgutmischung 18 oder gleichwertig), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Dächerflächen sind jährlich zu kontrollieren und von Kräutern und Gehölzen, die von der vorgeschriebenen Saatgutmischung abweichen, zu befreien. Stellplätze gem. Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) können auf die Mindestabgründung von 80 % angerechnet werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) dienen und nicht gem. Festsetzung 1.11.2 hergestellt wurden, können nicht angerechnet werden (Dachbegrünungen unter Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ggf. erforderlich).</p> <p>1.11.2 Findet Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) Anwendung, sind die Stellplätze vollständig mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überdecken.</p>	<p>Hinweise: Nachpflanzung bei Abgang: Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Gehölze gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauchs als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Artenliste (s. Anhang) in der drauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen ist.</p> <p>Nachbaricht und Lichtschutz: Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Bei Gehölzpflanzungen die an öffentliche Wege angrenzen ist das Baumprofil seitlich und über dem Weg bis zu einer Mindesthöhe von 2,5 m halt freizuhalten.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen: In den unter Punkt 1.11 dargestellten planungsrechtlichen Festsetzungen für gelten zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Umweltbericht bzw. im Artenschutzgutachten auch Maßnahmen zum Schutz des Kulturbesitzes des Bebauungsplans vorgesehen.</p> <p>Maßnahmen: In eingeschränkten Gewerbegebieten sind je Baugrundstück pro angefangener 100 Grundstücksfläche ein gebietsweiser Baum sowie vier Sträucher (gem. Artliste 4, s. Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume können durch Strauchpflanzungen (gem. Artenliste 4, s. Anhang) ersetzt werden bis ggf. ein Baum (zweiif Straucher zu ersetzen) ist. Bäume und Sträucher, die gemäß der Maßnahmensatzungen M2, M4 oder M7 gepflanzt werden und auf der Artenliste 4 sind, können auf die erforderlichen Anpflanzungen der Festsetzung 1.12.1 angerechnet werden.</p> <p>Maßnahmenfläche M1: In dem im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Flächen ist nach Festlegung des Fußweges die neue Böschung in vergleichbarer Artenzusammensetzung (zuz. weiterer gebietsweiser Gehölzarten (gem. Artenliste 3, s. Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M2: In der Neuanlage des Fußweges auf der Westseite der Kreisstraße zwischen der Bildung zur Sienbacher Straße und Kreisverkehr (Fläche M2) muss die voran- und nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke vorrassichtlich gesamthaft abgeleitet und wieder ersetzt werden. Im Zuge der Ausführung ist zu prüfen, ob Teile (z.B. Gehölze bzw. prägnante Einzelbäume (Sleibische, Esche, Vogelkirsche) durch entsprechende Ersatzmaßnahmen erhalten werden können.</p> <p>Maßnahmenfläche M3: In dem im zeichnerischen Teil mit M3 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M4: In dem im zeichnerischen Teil mit M4 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut als nützliche Saatgutmischung (bevorzugt Wiesensaatgut) anzulegen und jährlich je nach Entwicklungsstand 1 bis 2 Mal zu mähen. Die Fläche ist dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M5: In dem im zeichnerischen Teil mit M5 gekennzeichneten Flächen ist nach Festlegung des Fußweges die neue Böschung in vergleichbarer Artenzusammensetzung (zuz. weiterer gebietsweiser Gehölzarten (gem. Artenliste 3, s. Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M6: In dem im zeichnerischen Teil mit M6 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M7: In dem im zeichnerischen Teil mit M7 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p>Nachpflanzung bei Abgang: Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Gehölze gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauchs als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß der Artenliste (s. Anhang) in der drauffolgenden Pflanzperiode nachzupflanzen ist.</p> <p>Nachbaricht und Lichtschutz: Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht des Landes Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Bei Gehölzpflanzungen die an öffentliche Wege angrenzen ist das Holz und über dem Weg bis zu einer Mindesthöhe von 2,5 m halt freizuhalten.</p> <p>Maßnahmen: In eingeschränkten Gewerbegebieten sind je Baugrundstück pro angefangener 100 Grundstücksfläche ein gebietsweiser Baum sowie vier Sträucher (gem. Artliste 4, s. Anhang) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume können durch Strauchpflanzungen (gem. Artenliste 4, s. Anhang) ersetzt werden bis ggf. ein Baum (zweiif Straucher zu ersetzen) ist. Bäume und Sträucher, die gemäß der Maßnahmensatzungen M2, M4 oder M7 gepflanzt werden und auf der Artenliste 4 sind, können auf die erforderlichen Anpflanzungen der Festsetzung 1.12.1 angerechnet werden.</p> <p>Maßnahmenfläche M1: In dem im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M2: In dem im zeichnerischen Teil mit M2 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M3: In dem im zeichnerischen Teil mit M3 gekennzeichneten Flächen ist mit Ausnahme der Flächen eine Blumenwiese herzustellen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entsprechend des Entwicklungsstandes sind die Blumenwiesen 1 bis 2 Mal / Jahr zu mähen und das Mähgut bis ist gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M4: In dem im zeichnerischen Teil mit M4 gekennzeichneten Flächen ist eine Gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M5: In dem im zeichnerischen Teil mit M5 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M6: In dem im zeichnerischen Teil mit M6 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M7: In dem im zeichnerischen Teil mit M7 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p>
<p>1.11.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO]</p> <p>1.11.2.1 Die Dächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 12 cm). Die Dachbegrünung ist mit blumenreichen Saatgut mit dem Ziel einer aussaurenden Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte anzulegen (z. B. Rieger-Hoffmann Saatgutmischung 18 oder gleichwertig), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Dächerflächen sind jährlich zu kontrollieren und von Kräutern und Gehölzen, die von der vorgeschriebenen Saatgutmischung abweichen, zu befreien. Stellplätze gem. Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) können auf die Mindestabgründung von 80 % angerechnet werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) dienen und nicht gem. Festsetzung 1.11.2 hergestellt wurden, können nicht angerechnet werden (Dachbegrünungen unter Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ggf. erforderlich).</p> <p>1.11.2.2 Findet Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) Anwendung, sind die Stellplätze vollständig mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überdecken.</p>	<p>Maßnahmenfläche M1: In dem im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M2: In dem im zeichnerischen Teil mit M2 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M3: In dem im zeichnerischen Teil mit M3 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M4: In dem im zeichnerischen Teil mit M4 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M5: In dem im zeichnerischen Teil mit M5 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M6: In dem im zeichnerischen Teil mit M6 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>Maßnahmenfläche M7: In dem im zeichnerischen Teil mit M7 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (gem. Artenliste 1) (Erdbeerklassen S1 und S2 sowie Erdbeere, Wild- und Schlehe) in die Reihen zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.</p>	<p>Maßnahmenfläche M1: In dem im zeichnerischen Teil mit M1 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M2: In dem im zeichnerischen Teil mit M2 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M3: In dem im zeichnerischen Teil mit M3 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M4: In dem im zeichnerischen Teil mit M4 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M5: In dem im zeichnerischen Teil mit M5 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M6: In dem im zeichnerischen Teil mit M6 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p> <p>Maßnahmenfläche M7: In dem im zeichnerischen Teil mit M7 gekennzeichneten Flächen ist ein gebietsweises Saatgut (Blumenwiese mit 50 % Blumenrainen oder gleichwertig) zu verwenden. Düngungen sind unzulässig.</p>
<p>1.11.2.2 Die Dächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 12 cm). Die Dachbegrünung ist mit blumenreichen Saatgut mit dem Ziel einer aussaurenden Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte anzulegen (z. B. Rieger-Hoffmann Saatgutmischung 18 oder gleichwertig), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Dächerflächen sind jährlich zu kontrollieren und von Kräutern und Gehölzen, die von der vorgeschriebenen Saatgutmischung abweichen, zu befreien. Stellplätze gem. Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) können auf die Mindestabgründung von 80 % angerechnet werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) dienen und nicht gem. Festsetzung 1.11.2 hergestellt wurden, können nicht angerechnet werden (Dachbegrünungen unter Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ggf. erforderlich).</p> <p>1.11.2.3 Findet Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) Anwendung, sind die Stellplätze vollständig mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überdecken.</p>	<p>1.11.2.3 Die Dächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 12 cm). Die Dachbegrünung ist mit blumenreichen Saatgut mit dem Ziel einer aussaurenden Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte anzulegen (z. B. Rieger-Hoffmann Saatgutmischung 18 oder gleichwertig), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Dächerflächen sind jährlich zu kontrollieren und von Kräutern und Gehölzen, die von der vorgeschriebenen Saatgutmischung abweichen, zu befreien. Stellplätze gem. Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) können auf die Mindestabgründung von 80 % angerechnet werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) dienen und nicht gem. Festsetzung 1.11.2 hergestellt wurden, können nicht angerechnet werden (Dachbegrünungen unter Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ggf. erforderlich).</p> <p>1.11.2.4 Findet Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) Anwendung, sind die Stellplätze vollständig mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überdecken.</p>	<p>1.11.2.4 Die Dächer sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 12 cm). Die Dachbegrünung ist mit blumenreichen Saatgut mit dem Ziel einer aussaurenden Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte anzulegen (z. B. Rieger-Hoffmann Saatgutmischung 18 oder gleichwertig), dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Dächerflächen sind jährlich zu kontrollieren und von Kräutern und Gehölzen, die von der vorgeschriebenen Saatgutmischung abweichen, zu befreien. Stellplätze gem. Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) können auf die Mindestabgründung von 80 % angerechnet werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) dienen und nicht gem. Festsetzung 1.11.2 hergestellt wurden, können nicht angerechnet werden (Dachbegrünungen unter Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind ggf. erforderlich).</p> <p>1.11.2.5 Findet Festsetzung 1.8.4 (Stellplätze auf Gebäudedächern im GEz) Anwendung, sind die Stellplätze vollständig mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überdecken.</p>



Zeichnerischer Teil | Fuß- und Radwege



Äußerer Fuß- und Radwegerring

Zeichnerischer Teil | Fuß- und Radwege



Gebietsinnere Fußwege



Textlicher Teil



Textliche Festsetzungen

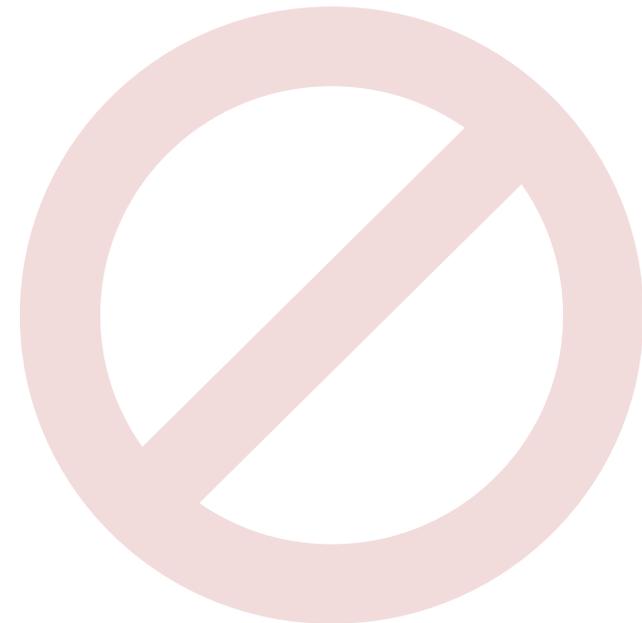
Festsetzungen zu:

- Betriebsleiterwohnungen
- Gebäudehöhenüberschreitungsmöglichkeiten
- offenen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- äußere Gestaltung und Werbeanlagen
- Einfriedungen und Gestaltung unbebauter Flächen
- Zuordnungsfestsetzungen für externe Ausgleichsmaßnahmen

Textliche Festsetzungen

Ausschlüsse:

- Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe („Handwerkerprivileg“)





Klimaschutzkonzept

Berücksichtigte Inhalte:

- Ausreizung der GRZ-Obergrenzen
- Dachbegrünungen
- Anlagen, die der Gewinnung solarer Energie dienen
- Berücksichtigung natürlicher Frischluftschneisen und Zirkulationsdynamiken (Ausrichtung des Hochregallagers an der Hauptwindrichtung des Elztals, entsprechende Höhenfestsetzungen)
- Förderung von ÖPNV sowie von Rad- und Fußverkehr
- flächensparendes Parken
- Grünordnerische Festsetzungen (umfassende Ein- und Durchgrünungen)
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und Gestaltungsvorschriften für unbebaute Flächen festgesetzt



Sonstige Gutachten



Beigefügte Gutachten

Umweltbericht

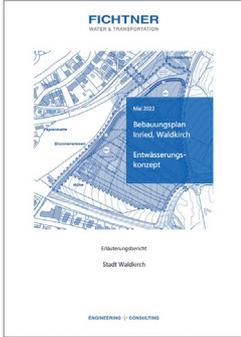
Artenschutzgutachten

Verkehrsuntersuchung

Schalltechnische Untersuchung

Entwässerungskonzept mit Baugrund-, Hydrogeologie- und Hydraulikuntersuchung

Stellungnahme zu den Auswirkungen auf das Lokalklima





Bebauungsplan „Gewerbegebiet Inried“





Weiterer Verfahrensablauf



Weiterer Verfahrensablauf

29.04.2020	Aufstellungsbeschluss
21.04.2021	Beschluss Frühzeitige Beteiligung
07.06. - 09.07.2021	Durchführung Frühzeitige Beteiligung
07.06.2021	Online-Bürgerinfo
21.06.2022	Technik- und Umweltausschuss
28.06.2022	Ortschaftsrat Kollnau
29.06.2022	Gemeinderat Waldkirch
07.07.2022	Bekanntmachung Offenlage
15.07. - 16.08.2022	Durchführung Offenlage
18.07.2022	Bürgerinfo Festhalle Kollnau
Herbst 2022	Satzungsbeschluss
Anfang 2023	Bekanntmachung (nach Genehmigung FNPÄ)



Vielen Dank.